

**Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS**

**Bergensvej 2 - 4, 6230 Rødekro**

---

**Årsrapport for**

**2018**

---

**CVR-nr. 28 89 34 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

---

Knud Evald  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsselskabet Bergensvej, Røde kro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røde kro, den 30. maj 2019

### **Direktion**

Knud Evald  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 30. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum  
statsautoriseret revisor  
mne35478

Ib E. Nielsen  
registreret revisor  
mne943

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS  
Bergensvej 2 - 4  
6230 Rødekro

Telefon: 74661110

CVR-nr.: 28 89 34 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Knud Evald, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

**Bankforbindelse**

Sydbank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets ejendom er opskrevet til 8,825 mio. kr. Selskabets ledelse har fundet lejere til ledige lejemål, således at ejendommen nu næsten er fuldt udlejet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 577 t.kr. mod 492 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 331 t.kr. mod 82 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### *Kapitalberedskab*

Som følge af manglende lejeindtægter har selskabets kapitalberedskab været under et stort pres. Det har således været nødvendigt, at selskabets hovedaktionær har tilført selskabet likviditet til betaling af prioritetsydelse på realkreditlånene.

Selskabets ejendomme er nu næsten fuldt udlejet, og med de indgåede lejekontrakter er der nu fuld dækning for de løbende udgifter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Det er lykkedes selskabets ledelse at finde lejere, således at næsten alle lokaler nu er udlejet. Som følge heraf er ejendommen opkrævet med kr. 2.825.000 til kr. 8.825.000. Der afskrives ikke på grunde.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelse under posten "værdiregulering af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>577.378</b>	<b>492.111</b>
Værdiregulering af ejendomme	21.080	28.393
Andre driftsomkostninger	40.000	-200.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>638.458</b>	<b>320.504</b>
Andre finansielle indtægter	48	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-307.564	-238.685
<b>Resultat før skat</b>	<b>330.942</b>	<b>81.819</b>
Skat af årets resultat	0	24
<b>Årets resultat</b>	<b>330.942</b>	<b>81.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	330.942	81.843
<b>Disponeret i alt</b>	<b>330.942</b>	<b>81.843</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.825.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.825.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.825.000</u></b>	<b><u>6.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		166.665	45.000
Tilgodehavende selskabsskat		<u>17.000</u>	<u>48.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>183.665</u>	<u>93.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>183.665</u></b>	<b><u>93.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>9.008.665</u></b>	<b><u>6.093.000</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Reserve for opskrivninger	2.203.500	0
6	Overført resultat	-1.238.208	-1.569.150
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.090.292</u></b>	<b><u>-1.444.150</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	621.500	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>621.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	5.382.617	6.006.056
	Deposita	278.000	0
	Anden gæld	0	200.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.660.617</u>	<u>6.206.056</u>
	Gældsforpligtelser	602.287	588.656
	Gæld til pengeinstitutter	61.725	148.231
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	675.479	288.502
	Anden gæld	279.765	288.705
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.636.256</u>	<u>1.331.094</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.296.873</u></b>	<b><u>7.537.150</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.008.665</u></b>	<b><u>6.093.000</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Som følge af manglende lejeindtægter har selskabets kapitalberedskab været under et stort pres. Det har således været nødvendigt, at selskabets hovedaktionær har tilført selskabet likviditet til betaling af prioritetsydelse på realkreditlånene.

Selskabets ejendomme er nu næsten fuldt udlejet, og med de indgåede lejekontrakter er der nu fuld dækning for de løbende udgifter.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er opskrevet til 8.825 tkr. Selskabets ledelse har fundet lejere til ledige lejemål, således at ejendommen nu næsten er fuldt udlejet.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	307.564	238.685
	<b><u>307.564</u></b>	<b><u>238.685</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Årets opskrivning	2.203.500	0
	<b><u>2.203.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-1.569.150	-1.650.993
Årets overførte overskud eller underskud	330.942	81.843
	<b><u>-1.238.208</u></b>	<b><u>-1.569.150</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.984.904	6.594.712
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-602.287</u>	<u>-588.656</u>
	<b><u>5.382.617</u></b>	<b><u>6.006.056</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.686.280</u>	<u>3.346.447</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.985 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.825 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Bergensvej 2, 6230 Rødekro, matr. nr. 793 og 1035 Brunde, Rise. Regnskabsmæssig værdi udgør anslået 2.775 t.kr. Sekundært til sikkerhed for Evald Spedition A/S under konkurs.