



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS

**Bergensvej 2
6230 Rødekro**

CVR-nr. 28 89 34 69

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. april 2023

Knud Rostgaard Evald
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	7
Balance 31. december 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 31. marts 2023

Direktion

Knud Rostgaard Ewald



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 31. marts 2023

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Michael Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49137

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering i og udlejning af faste ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 257.239, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.754.251.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Røde Kro ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse, forsikring, offentlige afgifter, forbrug mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		790.821	300.618
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-347.040	-347.040
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-148.500</u>
Resultat før finansielle poster		443.781	-194.922
Finansielle omkostninger		<u>-114.112</u>	<u>-127.761</u>
Resultat før skat		329.669	-322.683
Skat af årets resultat		<u>-72.430</u>	<u>35.837</u>
Årets resultat		<u>257.239</u>	<u>-286.846</u>
Overført resultat		<u>257.239</u>	<u>-286.846</u>
		<u>257.239</u>	<u>-286.846</u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	<u>6.713.690</u>	<u>7.060.730</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.713.690</u>	<u>7.060.730</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.713.690</u>	<u>7.060.730</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>106.039</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>106.039</u>
Likvide beholdninger		<u>1.649.401</u>	<u>1.141.380</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.649.401</u>	<u>1.247.419</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.363.091</u></u>	<u><u>8.308.149</u></u>

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.027.221	2.071.290
Overført resultat		602.030	300.723
Egenkapital		<u>2.754.251</u>	<u>2.497.013</u>
Hensættelse til udskudt skat		413.000	408.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>413.000</u>	<u>408.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.294.574	4.409.245
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>4.294.574</u>	<u>4.409.245</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	114.670	250.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.875	42.125
Selskabsskat		35.430	0
Anden gæld		737.291	701.638
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>901.266</u>	<u>993.891</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.195.840</u>	<u>5.403.136</u>
Passiver i alt		<u>8.363.091</u>	<u>8.308.149</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.071.290	300.722	2.497.012
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-44.069	44.069	0
Årets resultat	0	0	257.239	257.239
Egenkapital 31. december 2022	125.000	2.027.221	602.030	2.754.251

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	<u>14.526.999</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>14.526.999</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>2.825.000</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>2.825.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	10.291.269
Årets afskrivninger	<u>347.040</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>10.638.309</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>6.713.690</u></u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.659.373</u>	<u>4.409.244</u>	<u>114.670</u>	<u>1.424.549</u>
	<u><u>4.659.373</u></u>	<u><u>4.409.244</u></u>	<u><u>114.670</u></u>	<u><u>1.424.549</u></u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.409 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.714 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for evt. bankgæld i ovenstående grunde og bygninger.