



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

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 2023  
(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. marts 2024

**Knud Rostgaard Ewald**  
dirigent

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

Møllegade 2B st  
6330 Padborg  
**T** 7467 1515  
**E** padborg@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	7
Balance 31. december 2023	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Bergensvej, Røde kro 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Røde kro, den 19. februar 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 revisors 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 19. februar 2024

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

  
Michael Hansen  
Statsautoriseret revisor  
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 2023 udviser et overskud på DKK 160.735, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.914.987.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS for 2023 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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 posteringer 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>666.945</b>	<b>790.821</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-347.040</u>	<u>-347.040</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>319.905</b>	<b>443.781</b>
Finansielle indtægter		4.908	0
Finansielle omkostninger		<u>-119.256</u>	<u>-114.112</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>205.557</b>	<b>329.669</b>
Skat af årets resultat		<u>-44.822</u>	<u>-72.430</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>160.735</u></b>	<b><u>257.239</u></b>
Overført resultat		<u>160.735</u>	<u>257.239</u>
		<b><u>160.735</u></b>	<b><u>257.239</u></b>

**Balance 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>6.366.650</u>	<u>6.713.690</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.366.650</b></u>	<u><b>6.713.690</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.366.650</b></u>	<u><b>6.713.690</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>18.750</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>18.750</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.545.189</b></u>	<u><b>1.649.401</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.563.939</b></u>	<u><b>1.649.401</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.930.589</b></u></u>	<u><u><b>8.363.091</b></u></u>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.983.152	2.027.221
Overført resultat		806.835	602.030
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.914.987</u></b>	<b><u>2.754.251</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		394.000	413.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>394.000</u></b>	<b><u>413.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.903.399	4.294.574
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>3.903.399</u></b>	<b><u>4.294.574</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	253.858	114.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	13.875
Selskabsskat		31.822	35.430
Anden gæld		420.523	737.291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>718.203</u></b>	<b><u>901.266</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.621.602</u></b>	<b><u>5.195.840</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.930.589</u></b>	<b><u>8.363.091</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.027.221	602.031	2.754.252
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-44.069	44.069	0
Årets resultat	0	0	160.735	160.735
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.983.152</b>	<b>806.835</b>	<b>2.914.987</b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023	14.526.999
Kostpris 31. december 2023	14.526.999
Opskrivninger 1. januar 2023	2.825.000
Opskrivninger 31. december 2023	2.825.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	10.638.309
Årets afskrivninger	347.040
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	10.985.349
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>6.366.650</b>
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	3.824.152

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.409.244	4.157.257	253.858	2.868.960
	<b>4.409.244</b>	<b>4.157.257</b>	<b>253.858</b>	<b>2.868.960</b>

## Noter

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.157 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.637 t.kr.

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