

**Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS**

**Bergensvej 2 - 4, 6230 Rødekro**

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2022.

---

**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 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 21. juni 2022

**Direktion**

Knud Rostgaard 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. juni 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum

statsautoriseret revisor  
mne35478

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS Bergensvej 2 - 4 6230 Rødekro
	Telefon: 74661110
	CVR-nr.: 28 89 34 69
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Rostgaard Evald, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 301 t.kr. mod 1.953 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -287 t.kr. mod 1.220 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### 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 årsregnskabslovens 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, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>300.618</b>	<b>1.953.305</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-347.040	-372.462
Andre driftsomkostninger	-148.500	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-194.922</b>	<b>1.580.843</b>
Andre finansielle indtægter	0	254
Øvrige finansielle omkostninger	-127.761	-119.932
<b>Resultat før skat</b>	<b>-322.683</b>	<b>1.461.165</b>
Skat af årets resultat	35.837	-240.671
<b>Årets resultat</b>	<b>-286.846</b>	<b>1.220.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.220.494
Disponeret fra overført resultat	-286.846	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-286.846</b>	<b>1.220.494</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	7.060.730	7.407.770
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.060.730</u>	<u>7.407.770</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.060.730</u></b>	<b><u>7.407.770</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	62.588
	Andre tilgodehavender	106.038	161.337
	Periodeafgrænsningsposter	0	21.341
	Tilgodehavender i alt	<u>106.038</u>	<u>245.266</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.141.380</u>	<u>2.064.698</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.247.418</u></b>	<b><u>2.309.964</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.308.148</u></b>	<b><u>9.717.734</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	2.071.290	2.115.360
Overført resultat	300.722	543.498
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.497.012</u></b>	<b><u>2.783.858</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	408.000	443.837
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>408.000</u></b>	<b><u>443.837</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.409.245	4.659.374
Deposita	246.000	24.000
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.655.245</u>	<u>4.683.374</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	250.128	643.049
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.750	6.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.125	25.256
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	436.888	754.000
Selskabsskat	0	197.868
Anden gæld	0	180.242
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>747.891</u>	<u>1.806.665</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.403.136</u></b>	<b><u>6.490.039</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.308.148</u></b>	<b><u>9.717.734</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	2.159.430	-721.066	1.563.364
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.220.494	1.220.494
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-44.070	0	-44.070
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	0	0	44.070	44.070
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.115.360	543.498	2.783.858
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-286.846	-286.846
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-44.070	0	-44.070
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	0	0	44.070	44.070
	<b>125.000</b>	<b>2.071.290</b>	<b>300.722</b>	<b>2.497.012</b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>		
<b>1. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2021	14.526.999	15.798.074		
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.271.075</u>		
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>14.526.999</u></b>	<b><u>14.526.999</u></b>		
Opskrivninger 1. januar 2021	<u>2.825.000</u>	<u>2.825.000</u>		
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>2.825.000</u></b>	<b><u>2.825.000</u></b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-9.944.229	-10.170.536		
Årets afskrivninger	-347.040	-372.462		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>598.769</u>		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-10.291.269</u></b>	<b><u>-9.944.229</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>7.060.730</u></b>	<b><u>7.407.770</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>4.235.730</u>	<u>4.695.770</u>		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>10.350.000</u>	<u>10.350.000</u>		
<b>2. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.659.373	250.128	4.409.245	3.390.006
Deposita	<u>246.000</u>	<u>0</u>	<u>246.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.905.373</u></b>	<b><u>250.128</u></b>	<b><u>4.655.245</u></b>	<b><u>3.390.006</u></b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.659 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.061 t.kr.

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