



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os *Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS

Bergensvej 2
6230 Rødekro

CVR-nr. 28 89 34 69

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. februar 2026

Knud Rostgaard Evald
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	7
Balance 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 16. januar 2026

Direktion

Knud Rostgaard Evald

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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 16. januar 2026

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

Michael Hansen
Statsautoriseret revisor
mne49137

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bergensvej, Rødekro ApS
Bergensvej 2
6230 Rødekro

CVR-nr.: 28893469

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Knud Rostgaard Evald

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bergensvej, Røde kro ApS for 2025 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i tidligere år valgt at måle grunde og bygninger til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og fradrag af afskrivninger, hvor opskrivningerne har været ført over egenkapitalen. Som følge af ændring af årsregnskabsloven er opskrivning af ejendomme over egenkapitalen ikke længere en mulighed. Selskabet har derfor ændret regnskabspraksis, således at grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Effekten af ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen pr. 1. januar 2025. Sammenligningstillene er ligeledes ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Ændring har medført at årets resultat for 2025 forbedret med t.kr. 56 (sidste år t.kr. 56). Som følge af den ændrede regnskabspraksis pr. 31 december 2025 er balancesummen reduceret med t.kr. 2.430 (sidste år 2.486) og egenkapitalen er reduceret med t.kr. 2.036 (sidste år t.kr. 2.110).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder depositum ved fraflytning mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		838.957	530.066
Personaleomkostninger	2	-184.080	-45.594
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-290.539</u>	<u>-290.541</u>
Resultat før finansielle poster		364.338	193.931
Finansielle indtægter		7.210	29.325
Finansielle omkostninger		<u>-77.968</u>	<u>-86.210</u>
Resultat før skat		293.580	137.046
Skat af årets resultat		<u>-71.214</u>	<u>-19.136</u>
Årets resultat		<u>222.366</u>	<u>117.910</u>
Overført resultat		<u>222.366</u>	<u>117.910</u>
		<u>222.366</u>	<u>117.910</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.243.068	3.533.607
Materielle anlægsaktiver		3.243.068	3.533.607
Anlægsaktiver i alt		3.243.068	3.533.607
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.875	6.470
Andre tilgodehavender		0	14.000
Selskabsskat		0	6.894
Tilgodehavender		61.875	27.364
Likvide beholdninger		1.888.446	1.553.335
Omsætningsaktiver i alt		1.950.321	1.580.699
Aktiver i alt		5.193.389	5.114.306

Balance 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		963.790	741.424
Egenkapital		1.088.790	866.424
Gæld til realkreditinstitutter		3.390.008	3.647.652
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.390.008	3.647.652
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	257.644	255.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.471	12.000
Selskabsskat		51.214	0
Anden gæld		391.262	332.485
Kortfristede gældsforpligtelser		714.591	600.230
Gældsforpligtelser i alt		4.104.599	4.247.882
Passiver i alt		5.193.389	5.114.306
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	1.939.113	912.314	2.976.427
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-1.939.113</u>	<u>-170.890</u>	<u>-2.110.003</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	125.000	0	741.424	866.424
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>222.366</u>	<u>222.366</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>963.790</u>	<u>1.088.790</u>

Noter

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	178.812	44.703
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.268</u>	<u>891</u>
	<u>184.080</u>	<u>45.594</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.903.397</u>	<u>3.647.652</u>	<u>257.644</u>	<u>2.340.144</u>
	<u>3.903.397</u>	<u>3.647.652</u>	<u>257.644</u>	<u>2.340.144</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.903 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.243 t.kr.

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