



**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*

## **REBSDORF EJENDOM A/S**

**Molevej 19**  
**6340 Kruså**

**CVR-nr. 20 21 59 76**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. marts 2023

---

Andreas Peter Rebsdorf  
dirigent

*Aabenraa*  
*Haderslev*  
*Padborg*  
*Ribe*  
*Sønderborg*  
*Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for REBSDORF EJENDOM A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 28. februar 2023

### Direktion

Andreas Peter Rebsdorf

### Bestyrelse

Pia Jørgensen

Andreas Peter Rebsdorf

Nickolai Rebsdorf

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i REBSDORF EJENDOM A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REBSDORF EJENDOM A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 28. februar 2023

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

Olaf Krag  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne689

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	REBSDORF EJENDOM A/S Molevej 19 6340 Kruså  CVR-nr.: 20 21 59 76  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  Hjemsted: Aabenraa Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Pia Jørgensen Andreas Peter Rebsdorf Nickolai Rebsdorf
<b>Direktion</b>	Andreas Peter Rebsdorf
<b>Revisor</b>	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 241.938, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.792.187.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REBSDORF EJENDOM A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Unoterede porteføljeaktier måles til kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>482.657</b>	<b>412.149</b>
Personaleomkostninger	1	-29.156	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-121.252	-121.252
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>332.249</b>	<b>290.897</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		34.500	23.250
Finansielle omkostninger		-59.501	-64.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>307.248</b>	<b>249.881</b>
Skat af årets resultat		-65.310	-52.193
<b>Årets resultat</b>		<b>241.938</b>	<b>197.688</b>
Foreslået udbytte		700.000	0
Overført resultat		-458.062	197.688
		<b>241.938</b>	<b>197.688</b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.323.867</u>	<u>2.445.119</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.323.867</u></b>	<b><u>2.445.119</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>763.125</u>	<u>763.125</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>763.125</u></b>	<b><u>763.125</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.086.992</u></b>	<b><u>3.208.244</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>32.850</u>	<u>3.121</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>32.850</u></b>	<b><u>3.121</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.169.709</u></b>	<b><u>912.278</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.202.559</u></b>	<b><u>915.399</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.289.551</u></b>	<b><u>4.123.643</u></b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.050.000	1.050.000
Overført resultat		42.187	500.249
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.792.187</b>	<b>1.550.249</b>
Hensættelse til udskudt skat	2	322.503	347.327
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>322.503</b>	<b>347.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.641.213	1.801.543
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.641.213</b>	<b>1.801.543</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	160.330	157.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.348	12.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		239.085	154.264
Anden gæld		105.885	100.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>533.648</b>	<b>424.524</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.174.861</b>	<b>2.226.067</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.289.551</b>	<b>4.123.643</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	29.156	0
	<b>29.156</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<b>2 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	347.327	372.156
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-24.824	-24.829
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b>322.503</b>	<b>347.327</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.958.706	1.801.543	160.330	966.926
	<b>1.958.706</b>	<b>1.801.543</b>	<b>160.330</b>	<b>966.926</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rebsdorf Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 7. november 2018 eller senere.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 2.944. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 2.324.

## Andreas Peter Rebsdorf

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Andreas Peter Rebsdorf  
Direktør  
ID: e62bf2e8-ce00-4f63-90ce-a37bac6e20ef  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2023 kl.: 15:11:39  
Underskrevet med MitID



## Andreas Peter Rebsdorf

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Andreas Peter Rebsdorf  
Bestyrelsesmedlem  
ID: e62bf2e8-ce00-4f63-90ce-a37bac6e20ef  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2023 kl.: 15:11:39  
Underskrevet med MitID



## Pia Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Pia Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: b83782dc-e270-4143-a391-f15610fdebc3  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2023 kl.: 14:37:28  
Underskrevet med MitID



## Nickolai Rebsdorf

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Nickolai Rebsdorf  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c67d7d30-6fa2-487b-acc0-fd4d3187b908  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 14:20:48  
Underskrevet med MitID



## Olaf Krag

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Carl Olaf Krag  
Revisor  
ID: 1154603796996  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 14:22:23  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Andreas Peter Rebsdorf

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Andreas Peter Rebsdorf  
Dirigent  
ID: e62bf2e8-ce00-4f63-90ce-a37bac6e20ef  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 09:30:32  
Underskrevet med MitID

