

**Refsgaard Ejendomsinvest ApS**

**Kunnerupvej 32**

**8361 Hasselager**

**CVR-nummer 21870676**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. april 2016



---

Tage Refsgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Refsgaard Ejendomsinvest ApS  
Kunnerupvej 32  
8361 Hasselager

CVR-nummer: 21870676  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Tage Refsgaard

### Pengeinstitut

Sydbank Claus Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Århus  
godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

Kontaktperson:  
Morten Olsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Refsgaard Ejendomsinvest ApS.

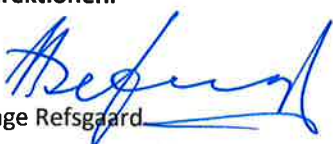
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, 18. april 2016

**Direktionen:**

  
Tage Refsgaard

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejeren i Refsgaard Ejendomsinvest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Refsgaard Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, 18. april 2016

### Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

  
Morten Olsen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterium

Lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte

## Anvendt regnskabspraksis

---

ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat på baggrund af et afkastkrav på 6,5 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>42.852</b>	<b>34</b>
	Finansielle omkostninger	-12.411	-13
	<b>Resultat før skat</b>	<b>30.440</b>	<b>21</b>
	Skat af årets resultat	-7.458	-5
	<b>Årets resultat</b>	<b>22.982</b>	<b>16</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	22.982	16
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>22.982</b>	<b>16</b>



Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	640.000	640
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>640.000</b>	<b>640</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>640.000</b>	<b>640</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>32.406</b>	<b>24</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.406</b>	<b>24</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>672.406</b>	<b>664</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-184.707	-208
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-59.707</b>	<b>-83</b>
	Hensættelser til udskudt skat	40.415	33
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>40.415</b>	<b>33</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	440.558	459
	Deposita	25.300	25
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>465.858</b>	<b>485</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	18.556	18
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	3
	Anden gæld	204.284	208
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>225.840</b>	<b>229</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>732.113</b>	<b>747</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>672.406</b>	<b>664</b>
3	Hovedaktivitet		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014
	DKK		1.000 DKK
<b>1 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-208	-83
Årets resultat	0	23	23
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-185</b>	<b>-60</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	366.000	386
--	---------	-----

## 3 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

## 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 554, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 640. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 554 deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.