

EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/06/2016

Børge Reffstrup
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS
Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

CVR-nr: 28660901
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Nordea
Kirkegade 3
8900 Randers c

Revisor Bæk Revision
Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ
DK Danmark
CVR-nr: 16557390
P-enhed: 1001119464

Ledespåtegning

Generelt

Selskabets aktiviteter omfatter drift af ejendommene Ebeltoftvej 1, Drastrup, 8960 Randers SØ samt Sintrupvej 51, 8220 Brabrand.

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for Ejendomsselskabet Reffstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt og de udøvede regnskabskøn for forsvarlige.

Årsrapporten giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder kravene for at fravælge revision og har istedet valgt udvidet gennemgang.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assentoft, den 17/05/2016

Direktion

Jens Børge Reffstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Drastrup, 17/05/2016

Ivan Bæk Andersen, godkendt revisor
Godkendt revisionsfirma
Bæk Revision
CVR: 16557390

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter drift af ejendommene Ebeltoftvej 1, Drastrup, 8960 Randers SØ samt Sintrupvej 51, 8220 Brabrand.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været tilfredsstillende. Den økonomiske udvikling giver ikke anledning til bemærkninger.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Ved udarbejdelse af årsrapporten er anvendt nedenstående regnskabspraksis, der er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder og danske regnskabsvejledninger. I henhold til årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt i danske kr.

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 fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræver forhold, der eksisterer 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 tilbageførsler af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet Ejendomsselskabet Reffstrup ApS er 100% sambeskattet med Dansk Autohjælp Randers ApS CVR 38660936.

Alle selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Den beregnede selskabsskat afregnes af moderselskabet Reffstrup Holding Assentoft ApS, CVR 31092078.

Resultatopgørelse

Nettoomsætningen

Indtægter medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Andre eksterne udgifter

Indeholder udgifter til ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skatter, herunder eventualforpligtelser

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst samt årets forskydning i hensættelse til udskudt skat føres i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver, investeringsejendomme.

Grunde og bygning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

De offentlige ejendomsvurderinger pr 1/10-2014:

Ebeltoftvej 1, 8960 Randers SØ kr. 3.650.000

Sintrupvej 51, 8220 Brabrand kr. 1.800.000

Afskrivninger foretages med lige store beløb over aktivets forventede brugstid.

De forventede brugstider er:

Bygninger 50år. Scrapværdi er ansat til kr 0. Der afskrives ikke på grundværdien.

Gevinst eller tab på afhændede materielle anlægsaktiver indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle tilgodehavender.

Depositum vedr. lejemål måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender tilknyttede virksomheder består af overskydende selskabsskat som er tilgode i moderselskabet Reffstrup Holding Assentoft ApS.

Egenkapital

Eventuel udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som særskilt post under årets resultat disponering.

Udbytte som er udbetalt i regnskabsåret vises særskilt under egenkapitalen.

Hensættelser / udskudt skat

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Selskabsskat

Skatteforpligtelser og tilgodehavende skat er opgjort ud fra den beregnede skattepligtige indkomst for indeværende år, reguleret for betalte aconto skatter samt evt skyldig selskabsskat fra tidligere år.

Selskabsskat er opgjort uden rentetillæg.

Den beregnede selskabsskat afregnes af moderselskabet Reffstrup Holding Assentoft ApS, CVR 31092078.

Se afsnit med sambeskatning.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 894.000 | 801.306 |
| Eksterne omkostninger | | -211.271 | -131.834 |
| Bruttoresultat | | 682.729 | 669.472 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -187.135 | -187.134 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 495.594 | 482.338 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -121.523 | -130.307 |
| Ordinært resultat før skat | | 374.071 | 352.031 |
| Skat af årets resultat | | -86.060 | -36.731 |
| Årets resultat | | 288.011 | 315.300 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 288.011 | 315.300 |
| I alt | | 288.011 | 315.300 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 9.148.496 | 9.335.631 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 9.148.496 | 9.335.631 |
| Deposita | | 15.000 | 15.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 15.000 | 15.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 9.163.496 | 9.350.631 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 127.402 | 127.402 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 65.031 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 38.758 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 166.160 | 192.433 |
| Likvide beholdninger | | 163.012 | 4.218 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 329.172 | 196.651 |
| Aktiver i alt | | 9.492.668 | 9.547.282 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 2.120.708 | 1.832.697 |
| Forslag til udbytte | | 0 | 0 |
| Egenkapital i alt | | 2.245.708 | 1.957.697 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 410.000 | 372.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 410.000 | 372.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.128.450 | 2.298.443 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1 | 2.128.450 | 2.298.443 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 168.000 | 164.000 |
| Gæld til banker | | 4.315.857 | 4.236.154 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 0 | 200.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 48.060 | 24.495 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 176.593 | 294.493 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.708.510 | 4.919.142 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 6.836.960 | 7.217.585 |
| Passiver i alt | | 9.492.668 | 9.547.282 |

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Prioritetsgæld | 2.296.450 | 168.000 | 2.128.450 | 1.456.000 |
| Kreditinstitutter | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx |
| Leasingforpligtelser | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx | xxx.xxx |
| | 2.296.450 | 168.000 | 2.128.450 | 1.456.000 |

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Moderselskab og tilknyttede virksomheder:

Ejendomsselskabet Reffstrup ApS, CVR 28660901 er 100% sambeskattet med SOS Dansk

Autohjælp Randers ApS, CVR 28660936.

Moderselskabet er holdingselskabet, Reffstrup Holding Assentoft ApS, CVR 31092078.

Ejendomsselskabet Reffstrup ApS hæfter solidarisk for selskabsskatten, kildeskat og udbytter med de øvrige datterselskaber og moderselskab.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nordea Kredit og Nordea:

Pant i ejendommen Ebeltoftvej 1, Drastrup, 8960 Randers, Matr.nr. DRA 0003 BI

Nordea kredit kr. 1.707.000

Nordea bank kr. 800.000

Bogført værdi ejendom, Ebeltoftvej 1 kr. 6.462.991

Nordea Kredit, restgæld kr 1.192.600

Pant i ejendommen Sintrupvej 51, 8220 Brabrand, Matr.nr. Brabrand By 0006CF

Nordea kredit kr. 1.530.000

Bogført værdi ejendom, Sintrupvej 51 kr. 2.685.503

Nordea kredit, restgæld kr. 1.103.850.