

EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Børge Refstrup
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS
Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

CVR-nr: 28660901
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Nordea
Kirkegade 3
8900 Randers c

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

Ledelsespåtegning

Generelt

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

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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.

Drastrup, den 20/05/2017

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 2016 - 31. december 2016. 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.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har forsøgt at udsende engagementsforespørgsel og modtage engagementsbekræftelse fra virksomhedens finansieringsinstitutter, med henblik på at opnå bevis for fuldstændigheden af aktiver, gæld og noteoplysninger. Vi har ikke fået fuld adgang til at foretage disse undersøgelser, og det er som følge heraf, ikke muligt for os at fastslå, om rettelser kunne have været nødvendige til aktiver, forpligtelserne eller noteoplysninger.

Det skal dog bemærkes at det kun er det ene pengeinstitut der mangler engagementsbekræftelse fra.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde, er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 gennemgangen 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.

Drastrup, 20/05/2017

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen i årets løb.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

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 bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

De offentlige ejendomsvurderinger pr 1/10-2016:

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. Restværdi/scrapværdi er ansat til cirka 30% af ejendommenes kostpris.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		906.900	894.000
Eksterne omkostninger		-391.683	-211.271
Bruttoresultat		515.217	682.729
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-137.035	-187.135
Resultat af ordinær primær drift		378.182	495.594
Øvrige finansielle omkostninger		-119.582	-121.523
Ordinært resultat før skat		258.600	374.071
Skat af årets resultat	1	-48.948	-86.060
Årets resultat		209.652	288.011
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		209.652	288.011
I alt		209.652	288.011

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		9.011.460	9.148.496
Materielle anlægsaktiver i alt		9.011.460	9.148.496
Deposita		15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		15.000	15.000
Anlægsaktiver i alt		9.026.460	9.163.496
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		127.402	127.402
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	38.758
Tilgodehavender i alt		127.402	166.160
Likvide beholdninger		403.770	163.012
Omsætningsaktiver i alt		531.172	329.172
Aktiver i alt		9.557.632	9.492.668

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.330.361	2.120.708
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		2.455.361	2.245.708
Hensættelse til udskudt skat		450.000	410.000
Hensatte forpligtelser i alt		450.000	410.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.960.723	2.128.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.960.723	2.128.450
Gæld til realkreditinstitutter		169.000	168.000
Gæld til banker		4.395.388	4.315.857
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		127.160	224.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.691.548	4.708.510
Gældsforpligtelser i alt		6.652.271	6.836.960
Passiver i alt		9.557.632	9.492.668

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	-8.948	-48.060
Ændring af udskudt skat	-40.000	-38.000
Regulering vedrørende tidligere år	xxx.xxx	xxxxx
	-48.948	-86.060

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.129.723	169.000	1.960.723	1.249.000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	2.129.723	169.000	1.960.723	1.249.000

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
 Pantebrev til Nordea kredit kr. 1.707.000
 Ejerpantebrev til Nordea bank kr. 800.000
 Bogført værdi ejendom, Ebeltoftvej 1 kr. 6.362.797
 Nordea Kredit, restgæld kr 1.103.260

Pant i ejendommen Sintrupvej 51, 8220 Brabrand, Matr.nr. Brabrand By 0006CF
 Pantebrev til Nordea kredit kr. 1.530.000
 Bogført værdi ejendom, Sintrupvej 51 kr. 2.648.662
 Nordea kredit, restgæld kr. 1.026.464.