

EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2019

Børge Refstrup
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS
Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

Telefonnummer: 86494300

CVR-nr: 28660901

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Ledelsens ansvar

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

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. 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.

Drastrup, 23/05/2019

Ivan Bæk Andersen , mne16828

Reg.revisor

Bæk Revision

CVR: 16557390

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer til virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen ændringer 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.

Der kan være enkelte tilvalg fra Regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsrapporten er aflagt i danske kr.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet Ejendomsselskabet Reffstrup ApS er 100% sambeskattet med SOS Dansk Autohjælp Østjylland ApS, CVR 38660936 samt Reffstrup Holding Assentoft ApS, CVR 31092078.

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

Skemavalg

Virksomheden anvender årsregnskabslovens skema 1, hvorved aktiver opdeles i anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

Materielle anlægsaktiver, ejendomme

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre om der er indikation af værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved afskrivningen. Er dette tilfældet gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi og der nedskrives til denne lavere værdi.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle tilgodehavender.

Depositum vedr. lejemål måles til kostpris.

Egenkapital

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

Udbytte som er udbetalt i regnskabsåret fratrækkes direkte på egenkapitalen.

Hensættelser / udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

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.

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		844.800	927.300
Eksterne omkostninger		-112.644	-117.791
Bruttoresultat		732.156	809.509
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-137.035	-137.035
Resultat af ordinær primær drift		595.121	672.474
Øvrige finansielle omkostninger		-90.669	-107.977
Ordinært resultat før skat		504.452	564.497
Skat af årets resultat	1	-113.162	-133.856
Årets resultat		391.290	430.641
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		391.290	430.641
I alt		391.290	430.641

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		8.737.391	8.874.426
Materielle anlægsaktiver i alt		8.737.391	8.874.426
Deposita		15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		15.000	15.000
Anlægsaktiver i alt		8.752.391	8.889.426
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.750	0
Tilgodehavender i alt		39.750	0
Likvide beholdninger		601.995	474.417
Omsætningsaktiver i alt		641.745	474.417
Aktiver i alt		9.394.136	9.363.843

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.152.292	2.761.002
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		3.277.292	2.886.002
Hensættelse til udskudt skat		558.000	508.000
Hensatte forpligtelser i alt		558.000	508.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.617.621	1.793.159
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.617.621	1.793.159
Gæld til realkreditinstitutter		173.000	169.000
Gæld til banker		3.527.937	3.717.316
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		240.286	290.366
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.941.223	4.176.682
Gældsforpligtelser i alt		5.558.844	5.969.841
Passiver i alt		9.394.136	9.363.843

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	-63.162	-75.856
Ændring af udskudt skat	-50.000	-58.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
I alt	<u>-113.162</u>	<u>-133.856</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.790.621	173.000	1.617.621	849.000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
I alt	<u>1.790.621</u>	<u>173.000</u>	<u>1.617.621</u>	<u>849.000</u>

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement / mellemværende med Nordea Kredit er der er tinglyst pant i grunde og bygninger kr. 3.237.000.

Til sikkerhed for engagement / mellemværende med Nordea er der er tinglyst ejerpant i grunde og bygninger kr. 800.000.

Bogført værdi af ejendomme kr. 8.737.391

Nordea kredit, restgæld kr. 1.790.621.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0