

# **EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS**

Ebeltoftvej 1  
8960 Randers SØ

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/05/2018**

---

**Børge Reffstrup**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
---	---

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Nordea  
Kirkegade 3  
8900 Randers c

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

# 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 2017 - 31. december 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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, 30/04/2018

Ivan Bæk Andersen, registreret revisor , mne16828  
Godkendt revisionsfirma  
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.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved udarbejdelse af årsrapporten er anvendt nedenstående regnskabspraksis, der er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

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

### Skemavalg

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

### Materielle anlægsaktiver, investeringsejendomme.

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.

De offentlige ejendomsvurderinger pr 1/10-2017:

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 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.

### 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		927.300	906.900
Eksterne omkostninger .....		-117.791	-391.683
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>809.509</b>	<b>515.217</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-137.035	-137.035
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>672.474</b>	<b>378.182</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-107.977	-119.582
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>564.497</b>	<b>258.600</b>
Skat af årets resultat .....	1	-133.856	-48.948
<b>Årets resultat .....</b>		<b>430.641</b>	<b>209.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		430.641	209.652
<b>I alt .....</b>		<b>430.641</b>	<b>209.652</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		8.874.426	9.011.460
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.874.426</b>	<b>9.011.460</b>
Deposita .....		15.000	15.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.889.426</b>	<b>9.026.460</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	127.402
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>127.402</b>
Likvide beholdninger .....		474.417	403.770
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>474.417</b>	<b>531.172</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.363.843</b>	<b>9.557.632</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.761.002	2.330.361
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.886.002</b>	<b>2.455.361</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		508.000	450.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>508.000</b>	<b>450.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.793.159	1.960.723
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.793.159</b>	<b>1.960.723</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		169.000	169.000
Gæld til banker .....		3.717.316	4.395.388
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		290.366	127.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.176.682</b>	<b>4.691.548</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.969.841</b>	<b>6.652.271</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.363.843</b>	<b>9.557.632</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	-75.856	-8.948
Ændring af udskudt skat	-58.000	-40.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-133.856</u>	<u>-48.948</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.962.159	169.000	1.793.159	1.079.000
Kreditinstitutter	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
Leasingforpligtelser	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx	xxx.xxx
	<u>1.962.159</u>	<u>169.000</u>	<u>1.793.159</u>	<u>1.079.000</u>

## 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. 6.273.960  
 Nordea Kredit, restgæld kr 1.013.525

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. 2.611.821  
 Nordea kredit, restgæld kr. 948.634.