



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REFFELDT EJENDOM APS**

**C/O REFFELDT EJENDOM, NY CARLSBERG VEJ 80, 1799 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2024

---

Jacob Reffeldt

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | REFFELDT EJENDOM ApS<br>c/o reffeldt ejendom, Ny Carlsberg Vej 80<br>1799 København V |
|                      | CVR-nr.: 29 80 71 83  |
|                      | Stiftet: 21. december 2006  |
|                      | Kommune: København  |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>     | Jacob Reffeldt  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Papirfabrikken 34<br>8600 Silkeborg     |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Vestergade 8-10<br>8600 Silkeborg                                       |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for REFFELDT EJENDOM 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2024

Direktion:

---

Jacob Reffeldt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i REFFELDT EJENDOM ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REFFELDT EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Silkeborg, den 25. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Damgaard Lunde  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46586

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2023<br>kr.     | 2022<br>kr.      |
|--|------|-----------------|------------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                  |      | <b>-41.459</b>  | <b>-78.863</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....       | 1    | 33.688          | 6.317.688        |
| Øvrige finansielle omkostninger.....   |      | -245.909        | -244.138         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>          |      | <b>-253.680</b> | <b>5.994.687</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | 59.130          | -935.580         |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |      | <b>-194.550</b> | <b>5.059.107</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                 |                  |
| Overført resultat.....                 |      | -194.550        | 5.059.107        |
| <b>I ALT.....</b>                      |      | <b>-194.550</b> | <b>5.059.107</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....         |      | 33.400.349        | 33.400.349        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....           | 3    | <b>33.400.349</b> | <b>33.400.349</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                       |      | <b>33.400.349</b> | <b>33.400.349</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |      | 405.353           | 1.313.115         |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |      | 59.130            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                     |      | <b>464.483</b>    | <b>1.313.115</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....         | 4    | 105.660           | 90.568            |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....       |      | <b>105.660</b>    | <b>90.568</b>     |
| Likvide beholdninger.....                        |      | 99.425            | 487.820           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                   |      | <b>669.568</b>    | <b>1.891.503</b>  |
| <b>AKTIVER</b> .....                             |      | <b>34.069.917</b> | <b>35.291.852</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |      |                   |                   |
| Anpartskapital.....                              |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat.....                           |      | 21.328.368        | 21.522.918        |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....                         |      | <b>21.828.368</b> | <b>22.022.918</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |      | 25.000            | 25.000            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....    |      | 12.216.549        | 12.308.354        |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag.....               |      | 0                 | 935.580           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....     |      | <b>12.241.549</b> | <b>13.268.934</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....                  |      | <b>12.241.549</b> | <b>13.268.934</b> |
| <b>PASSIVER</b> .....                            |      | <b>34.069.917</b> | <b>35.291.852</b> |
| Eventualposter mv.                               | 5    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                               | 6    |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                       | Anpartskapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|---|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 500.000        | 21.522.918           | 22.022.918        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -194.550             | -194.550          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>500.000</b> | <b>21.328.368</b>    | <b>21.828.368</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.                               | Note     |
|---|----------------|---|----------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>  |                |   | <b>1</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....  | 7.818          | 8.189                                     |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....   | 25.870         | 6.309.499                                 |          |
|   | <b>33.688</b>  | <b>6.317.688</b>                          |          |
| <br>  |                |   |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                |   | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 0              | 935.580                                   |          |
| Regulering af udskudt skat.....   | -59.130        | 0   |          |
|   | <b>-59.130</b> | <b>935.580</b>                            |          |
| <br>  |                |   |          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>  |                |   | <b>3</b> |
|   |                | Andre<br>værdipapirer og<br>kapitalandele |          |
| kr.   |                |   |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....  |                | 33.400.349                                |          |
| Kostpris 31. december 2023.....   |                | 33.400.349                                |          |
| <br>  |                |   |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....  |                | 33.400.349                                |          |
| <br>  |                |   |          |
| <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>  |                |   | <b>4</b> |
| Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:  |                |   |          |
|   |                | Andre<br>værdipapirer                     |          |
| Dagsværdi 31. december 2023.....  |                | 105.660                                   |          |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....   |                | 15.092                                    |          |
| <br>  |                |   |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                |   | <b>5</b> |
| <br>  |                |   |          |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                |   |          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |                |   |          |
| <br>  |                |   |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for REFFELDT HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.  |                |   |          |

## NOTER

|  | 2023 | 2022 | Note |
|--|------|------|------|
| <b>Medarbejderforhold</b>                        |      |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1    | 1    | 6    |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for REFFELDT EJENDOM ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.