

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Nordstensvej 11
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Refnov Ejendomme ApS

Rytterbakken 3

3650 Ølstykke

Årsrapport for perioden

1. oktober 2015 - 30. september 2016

5. regnskabsår

CVR-nr. 32 32 88 81

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 19. januar 2017

Susanne Stanley Refnov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Selskabsoplysninger

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

5

Ledelsesberetning

6

Årsregnskab

Resultatopgørelse fra 1. oktober 2015 til 30. september 2016

7

Balance pr. 30. september 2016

8 - 9

Pengestrømsopgørelse

10

Noter til årsregnskab

11 - 13

Anvendt regnskabspraksis

14 - 18

Selskabsoplysninger

Selskabet	Refnov Ejendomme ApS Rytterbakken 3 3650 Ølstykke Telefon : 4710 1312 E-mail : susanne@refnov.net CVR-nr. : 32 32 88 81 Stiftet : 1. februar 2011 Hjemsted : - Egedal Regnskabsår : 1. oktober - 30. september
Selskabets ejerforhold	Eva Stanley Refnov, 47,5% ejerandel. Mette Stanley Refnov, 47,5% ejerandel. Refnov Holding ApS, 5% ejerandel.
Direktion	Steen Refnov Susanne Stanley Refnov
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød <u>Kontaktperson:</u> Irene Jensen <u>E-mail:</u> Irene.Jensen@dk.gt.com
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 19. januar 2017 på revisors adresse Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 inklusive ledelsesberetningen for Refnov Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for regnskabsåret 2015/16 for opfyldt.

Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2016/17, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2016/17.

Forudsætningerne for at bevare muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 19. januar 2017

Refnov Ejendomme ApS

Steen Refnov
Direktør

Susanne Stanley Refnov
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Refnov Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Refnov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 19. januar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Lars Harder
registreret revisor

Bo Lysen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 335.567. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 18.839.424 og en egenkapital før udbytteudlodning på DKK 417.878.

Selskabets egenkapital efter udbytteudlodning er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 82.311 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 201.878 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK 335.567 fremgår af resultatopgørelsen.

Efter udlodning af det foreslåede udbytte på DKK 216.000 vil egenkapitalen andrage DKK 201.878.

Nøgletal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK	DKK
Omsætning	3.088.950	2.164.102	2.227.510
Direkte omkostninger	-1.016.632	-604.752	-908.380
Kapacitetsomkostninger	-715.414	-389.295	-272.515
Finansielle poster	-925.460	-336.818	-964.792
Resultat før skat	431.444	833.237	81.823
Samlede aktiver	18.839.424	17.732.652	15.291.735
Egenkapital efter udlodning	201.878	82.311	35.075
Ejendomsafkast før renter	11,4%	9,9%	16,5%

Den forventede udvikling

Resultatet for det kommende regnskabsår forventes at blive positivt på et tilfredsstillende niveau.

Resultatopgørelse fra 1. oktober 2015 til 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Nettoomsætning		3.088.950	2.164.102
Direkte omkostninger		-1.016.632	-604.752
Eksterne omkostninger		<u>-372.832</u>	<u>-74.284</u>
Bruttofortjeneste		1.699.486	1.485.066
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-342.582</u>	<u>-315.011</u>
Resultat før finansielle poster		1.356.904	1.170.055
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-925.460</u>	<u>-336.818</u>
Ordinært resultat før skat		431.444	833.237
Skat af årets resultat	2	<u>-95.877</u>	<u>-186.001</u>
Årets resultat		<u><u>335.567</u></u>	<u><u>647.236</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		216.000	600.000
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>119.567</u>	<u>47.236</u>
Årets resultat		<u><u>335.567</u></u>	<u><u>647.236</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>18.765.246</u>	<u>17.474.228</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	1	<u>18.765.246</u>	<u>17.474.228</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>18.765.246</u>	<u>17.474.228</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	28.505
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	37.500
Andre tilgodehavender		0	118.216
Periodeafgrænsningsposter		<u>66.256</u>	<u>69.848</u>
Tilgodehavender i alt		<u>66.256</u>	<u>254.069</u>
Likvide beholdninger		<u>7.922</u>	<u>4.355</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>74.178</u>	<u>258.424</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>18.839.424</u></u>	<u><u>17.732.652</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>121.878</u>	<u>2.311</u>
EGENKAPITAL I ALT	3	<u>201.878</u>	<u>82.311</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat	2	<u>273.300</u>	<u>201.200</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>273.300</u>	<u>201.200</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter		12.110.243	12.397.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>13.110.243</u>	<u>13.397.079</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		1.748.814	615.117
Gæld til tilknyttede virksomheder		401.500	98.723
Anden gæld		2.598.689	2.447.222
Forslag til udbytte for regnskabsåret		216.000	600.000
Kortfristet andel af langfristet gæld	4	<u>289.000</u>	<u>291.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.254.003</u>	<u>4.052.062</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>18.364.246</u>	<u>17.449.141</u>
PASSIVER I ALT		<u>18.839.424</u>	<u>17.732.652</u>
Ejerforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	7		

Pengestrømsopgørelse

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Driftens likviditetsbidrag		
Årets regnskabsmæssige resultat	335.567	647.236
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	342.582	315.011
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>72.100</u>	<u>58.000</u>
Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter	750.249	1.020.247
Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.505	32.066
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	37.500	-8.222
Andre tilgodehavender	118.216	-118.216
Periodeafgrænsningsposter	3.592	-11.952
Gæld til tilknyttede virksomheder	302.777	98.723
Anden gæld	151.467	412.832
Kortfristet andel af langfristet gæld	<u>-2.000</u>	<u>6.000</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>1.390.306</u>	<u>1.431.478</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte		
Anskaffelse af anlægsaktiver (grunde og bygninger)	-1.633.600	-3.873.037
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-286.836	-296.991
Optagelse og afdrag på gæld til associerede og tilknyttede virksomheder	0	1.000.000
Udbetaling af udbytte i regnskabsåret vedrørende foregående år	<u>-600.000</u>	<u>-100.000</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt	<u>-2.520.436</u>	<u>-3.270.028</u>
Årets likviditetsforskydning	-1.130.130	-1.838.550
Likvider primo	<u>-610.762</u>	<u>1.227.788</u>
Likvider ultimo	<u><u>-1.740.892</u></u>	<u><u>-610.762</u></u>
Likvider kan specificeres således		
Likvide beholdninger	7.922	4.355
Kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet)	<u>-1.748.814</u>	<u>-615.117</u>
Likvider ifølge pengestrømsopgørelse i alt	<u><u>-1.740.892</u></u>	<u><u>-610.762</u></u>

Noter til årsregnskab

Note 1

Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum	
Kostpris pr. 01.10.2015	18.730.617
Årets tilgang	1.633.600
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris pr. 30.09.2016	<u>20.364.217</u>
Afskrivninger	
Saldo pr. 01.10.2015	-1.256.389
Årets afskrivninger	-342.582
Fragået ved salg	<u>0</u>
Saldo pr. 30.09.2016	<u>-1.598.971</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2016	<u><u>18.765.246</u></u>

Note 2

Selskabsskat

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Fordeling af selskabsskat ved sambeskatning	23.777	77.946
Koncernintern afregning af skatteværdi af overførte underskud	0	50.055
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>72.100</u>	<u>58.000</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>95.877</u></u>	<u><u>186.001</u></u>

Note 3	<u>Egenkapital 01.10.2015</u>	<u>Udloddet udbytte</u>	<u>Forslag til resultatdisp.</u>	<u>Egenkapital 30.09.2016</u>
Egenkapital				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført overskud eller underskud	<u>2.311</u>	<u>-216.000</u>	<u>335.567</u>	<u>121.878</u>
Egenkapital i alt	<u>82.311</u>	<u>-216.000</u>	<u>335.567</u>	<u>201.878</u>

Selskabskapitalen sammensætter sig af følgende kapitalklasser:

A-kapitalandele med udbytteret og med stemmeret fordelt på kapitalandele a DKK 1000	4.000
B-kapitalandele med udbytteret og uden stemmeret fordelt på kapitalandele a DKK 1000	<u>76.000</u>

Selskabskapital i alt 80.000

Note 4	<u>Langfristet andel af gæld 01.10.2015</u>	<u>Langfristet andel af gæld 30.09.2016</u>	<u>Kortfristet andel af gæld 30.09.2016</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.397.079	12.110.243	289.000	10.665.243
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.397.079</u>	<u>13.110.243</u>	<u>289.000</u>	<u>11.665.243</u>

Note 5

Ejerforhold

Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

Kapitalejere	Stemmeandel	Ejerandel
Eva Stanley Refnov, Stavnsholtvej 165 B, 3520 Farum.	0%	47,5%
Mette Stanley Refnov, C.F. Richs Vej 83, 03. tv, 2000 Frederiksberg.	0%	47,5%
Refnov Holding ApS, Rytterbakken 3, 3650 Ølstykke.	100%	5%

Note 6**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter på .DKK 12.688.079 er der afgivet pant på DKK 14.050.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 18.765.246. Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Note 7**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i koncernforhold. Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Refnov Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.900 eller med en levetid på under 3 år.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Periodisering:

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 22% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

Grunde	afskrives ikke
Bygninger	50 år

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, der forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Kapacitetsomkostninger	=	- Andre eksterne omkostninger - Afskrivninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger
Gældsrente	=	Finansielle omkostninger x 100 / Gennemsnitlig samlet gæld
Rentemarginal	=	Afkastningsgrad - Gældsrente

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi

Rentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Gældsrente	Gældsrenten er et udtryk for den gennemsnitlige rentekomkostning for virksomhedens samlede gæld. Gældsrenten skal være så lav som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Rentemarginal	Rentemarginalen udtrykker virksomhedens direkte fortjeneste på gælden i procent. Rentemarginalen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 3-10 %.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Refnov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-530891677644

IP: 188.178.172.146

2017-01-22 17:39:36Z

NEM ID 

Susanne Stanley Refnov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-596722358918

IP: 188.178.172.146

2017-01-22 18:18:56Z

NEM ID 

Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 87.60.113.99

2017-01-22 19:07:41Z

NEM ID 

Lars Harder

Registreret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:74125899

IP: 176.23.76.95

2017-01-23 06:21:44Z

NEM ID 

Susanne Stanley Refnov

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-596722358918

IP: 188.178.172.146

2017-01-24 08:22:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 48DN4-S2EVC-WDLKK-BP8K2-VIPQ2-4ME7H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>