



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REFURB EJENDOM APS**  
**SORTEVEJ 12, 8543 HORNSLET**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2017

---

Lars Boje

CVR-NR. 34 73 19 77

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Refurb Ejendom ApS Sortevej 12 8543 Hornslet
	CVR-nr.: 34 73 19 77 Stiftet: 7. november 2012 Hjemsted: Hornslet Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Martin Bjørn Mikkelsen, Formand Ulrik Hjul Andersen, Næstformand Peter Jensby Hove
<b>Direktion</b>	Ulrik Hjul Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Refurb Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 9. februar 2017

Direktion:

---

Ulrik Hjul Andersen

Bestyrelse:

---

Martin Bjørn Mikkelsen  
Formand

---

Ulrik Hjul Andersen  
Næstformand

---

Peter Jensby Hove

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Refurb Ejendom ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Refurb Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 9. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, drive, udleje og administrere fast ejendom erhvervet af selskabet samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>783.406</b>	<b>522.807</b>
Af- og nedskrivninger.....		-104.497	-76.967
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>678.909</b>	<b>445.840</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	17.960
Andre finansielle omkostninger.....	1	-470.943	-334.263
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>207.966</b>	<b>129.537</b>
Skat af årets resultat.....	2	-53.147	-54.332
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>154.819</b>	<b>75.205</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		154.819	75.205
<b>I ALT</b> .....		<b>154.819</b>	<b>75.205</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		9.900.000	9.573.093
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.900.000</b>	<b>9.573.093</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.900.000</b>	<b>9.573.093</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		307.725	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		58.468	51.114
Andre tilgodehavender.....	4	2.687.636	56.515
Periodeafgrænsningsposter.....		4.920	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.058.749</b>	<b>107.629</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.261.373</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.320.122</b>	<b>107.629</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.220.122</b>	<b>9.680.722</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		1.405.674	1.130.791
Overført overskud.....		387.882	187.831
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.873.556</b>	<b>1.398.622</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		490.124	389.786
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>490.124</b>	<b>389.786</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.767.399	2.762.654
Banklån.....		743.001	0
Anden gæld.....		443.440	443.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>6.953.840</b>	<b>3.206.094</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	299.601	397.950
Gæld til pengeinstitutter.....		3.620.255	3.512.155
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		549.366	467.380
Selskabsskat.....		43.098	29.281
Anden gæld.....		144.102	33.274
Periodeafgrænsningsposter.....		246.180	246.180
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.902.602</b>	<b>4.686.220</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.856.442</b>	<b>7.892.314</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.220.122</b>	<b>9.680.722</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	50.000	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	420.943	334.263	
	<b>470.943</b>	<b>334.263</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.098	29.281	2
Regulering af udskudt skat.....	10.049	25.051	
	<b>53.147</b>	<b>54.332</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2016.....		8.274.113	
Tilgang.....		21.000	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>8.295.113</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		1.449.732	
Årets opskrivninger.....		410.404	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>1.860.136</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		150.752	
Årets afskrivninger.....		104.497	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>255.249</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>9.900.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		8.097.854	
<b>Andre tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender, 2.687.636 kr., består af tilgodehavende provenu ved låneoptagelse, som udbetales efter statusdagen.			

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	1.130.791	187.831	1.398.622
Praksisændringer.....		-22.616	22.616	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.108.175</b>	<b>210.447</b>	<b>1.398.622</b>
Årets værdireguleringer.....		410.404		410.404
Forslag til årets resultatdisponering.....			154.819	154.819
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-90.289		-90.289
Overførsel til/fra andre poster.....		-22.616	22.616	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.405.674</b>	<b>387.882</b>	<b>1.873.556</b>

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	<b>6</b>
Gæld til realkreditinstitutter...	3.160.604	5.910.000	142.601	5.196.995	
Banklån.....	0	900.001	157.000	0	
Anden gæld.....	443.440	443.440	0	443.400	
	<b>3.604.044</b>	<b>7.253.441</b>	<b>299.601</b>	<b>5.640.395</b>	

## Eventualposter mv. **7**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for gæld til pengeinstitut i tilknyttet virksomhed. Gælden på omfattede konti udgør 0 tkr. pr. 31. december 2016.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Refurb Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.910 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.900 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.400 tkr., der givet pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på 1.000 tkr. deponeret til sikkerhed for banklån, mens ejerpantebreve på i alt 5.400 tkr. er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut samt til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i tilknyttede selskaber.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Refurb Ejendom ApS for 2016 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger .....	25-50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.