

# **REFSGAARD EJENDOMME HORSENS ApS**

Torvet 16, 1  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/05/2017**

**Ivan Refsgaard Jensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** REFSGAARD EJENDOMME HORSENS ApS  
Torvet 16, 1  
8700 Horsens

CVR-nr: 35863141  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Spar Nord Bank  
Grønlandsvej 5  
8700 Horsens

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Refsgaard Ejendomme Horsens ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15/05/2017

## Direktion

Ivan Refsgaard Jensen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttoresultat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## Balance

## **Materielle anlægsaktiver**

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

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. Hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige, opdeles aktivet i separate bestanddele.

Afskrivningerne er baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

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

## **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>624.824</b>	<b>364.226</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-19.946	-63.271
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>604.878</b>	<b>300.955</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-292.224	-195.654
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>312.654</b>	<b>105.301</b>
Skat af årets resultat .....		-68.772	23.221
<b>Årets resultat</b> .....		<b>243.882</b>	<b>128.522</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		243.882	128.522
<b>I alt</b> .....		<b>243.882</b>	<b>128.522</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		11.753.196	11.777.985
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.753.196</b>	<b>11.777.985</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.753.196</b>	<b>11.777.985</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.616.929	1.616.929
Andre tilgodehavender .....		27.272	13.541
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.644.201</b>	<b>1.630.470</b>
Likvide beholdninger .....		49.362	84.166
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.693.563</b>	<b>1.714.636</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.446.759</b>	<b>13.492.621</b>



# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		2.418.313	2.174.432
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.498.313</b>	<b>2.254.432</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		703.516	703.516
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>703.516</b>	<b>703.516</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.726.902	9.923.612
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>9.726.902</b>	<b>9.923.612</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		196.092	140.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	8.922
Skyldig selskabsskat .....		68.772	24.746
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		253.164	437.267
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>518.028</b>	<b>611.061</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.244.930</b>	<b>10.534.673</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.446.759</b>	<b>13.492.621</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	9.922.994	196.092	9.726.902	8.859.200
	<b>9.922.994</b>	<b>196.092</b>	<b>9.726.902</b>	<b>8.859.200</b>

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering og udlejning af fast ejendom. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover de i årsrapporten anførte.