

# **Refborg Ejendomme ApS**

**Buen 6**

**7190 Billund**

**CVR-nr. 36 53 76 71**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 06/04 2017

---

Kurt Klovborg Christiansen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Refborg Ejendomme 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 28. februar 2017

### **Direktion**

Kurt Klovborg Christiansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Refborg Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Refborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Grindsted, den 28. februar 2017

### **REVISION KJÆR**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

#### Refborg Ejendomme ApS

Buen 6  
7190 Billund

CVR-nr.: 36 53 76 71  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Billund

### Direktion

Kurt Klovborg Christiansen

### Revisor

REVISION KJÆR  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Vestergade 12  
7200 Grindsted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage ejendomsinvestering og udlejning af fast ejendom, handle, finansiering og dermed beslægtet erhverv.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 153.147, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 340.638.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Refborg Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.118.525</b>	<b>858.421</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.118.525</b>	<b>858.421</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-223.253</u>	<u>-176.762</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>895.272</b>	<b>681.659</b>
Andre finansielle indtægter		0	7.828
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-685.867</u>	<u>-513.216</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>209.405</b>	<b>176.271</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-56.258</u>	<u>-38.780</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>153.147</u></b>	<b><u>137.491</u></b>
Overført resultat		<u>153.147</u>	<u>137.491</u>
		<b><u>153.147</u></b>	<b><u>137.491</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		11.462.626	11.128.971
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>11.462.626</u></b>	<b><u>11.128.971</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.462.626</u></b>	<b><u>11.128.971</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	927.214
Andre tilgodehavender		10.545	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.545</u></b>	<b><u>927.214</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.244</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>10.545</u></b>	<b><u>929.458</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>11.473.171</u></u></b>	<b><u><u>12.058.429</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		290.638	137.491
<b>Egenkapital</b>	3	<b>340.638</b>	<b>187.491</b>
Hensættelse til udskudt skat		95.038	38.780
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>95.038</b>	<b>38.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.339.613	3.578.877
Andre kreditinstitutter		6.734.869	7.127.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.074.482</b>	<b>10.706.712</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	241.825	237.025
Banker	4	4.834	0
Kreditinstitutter	4	398.034	360.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	353.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		154.355	0
Anden gæld		153.965	173.593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>963.013</b>	<b>1.125.446</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.037.495</b>	<b>11.832.158</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.473.171</b>	<b>12.058.429</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	56.258	38.780
	<b><u>56.258</u></b>	<b><u>38.780</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	11.305.733
Tilgang i årets løb	556.908
Kostpris 31. december 2016	<u>11.862.641</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	176.762
Årets afskrivninger	223.253
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>400.015</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>11.462.626</u></b>

## 3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	137.491	187.491
Årets resultat	0	153.147	153.147
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>290.638</u></b>	<b><u>340.638</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.305.737	2.566.659
Mellem 1 og 5 år	<u>1.033.876</u>	<u>1.012.218</u>
Langfristet del	3.339.613	3.578.877
Inden for et år	<u>241.825</u>	<u>237.025</u>
	<b><u>3.581.438</u></b>	<b><u>3.815.902</u></b>
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.950.946	5.476.219
Mellem 1 og 5 år	<u>1.783.923</u>	<u>1.651.616</u>
Langfristet del	6.734.869	7.127.835
Inden for et år	<u>398.034</u>	<u>360.953</u>
Kortfristet del	<u>398.034</u>	<u>360.953</u>
	<b><u>7.132.903</u></b>	<b><u>7.488.788</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.595 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 11.463.

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 2.872 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 11.463.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.200 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 2.200 til sikkerhed for Den jyske Sparekasse samt ejerpantebreve på t.kr. 1.000 til sikkerhed for Vækstfonden.