



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REFBORG EJENDOMME APS**

**BUEN 6, 7190 BILLUND**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juli 2021

---

Kurt Klovborg Christiansen

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

## 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>	REFBORG EJENDOMME ApS Buen 6 7190 Billund
	CVR-nr.: 36 53 76 71 Stiftet: 9. februar 2015 Hjemsted: Billund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kurt Klovgborg Christiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 8. juli 2021

Direktion:

---

Kurt Klovborg Christiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i REFBORG EJENDOMME ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REFBORG EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Selskabets årsregnskab aflægges under forudsætning om fortsat drift. Der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften som følge af manglende tilsagn fra pengeinstitut på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen samt væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i tilknyttet virksomhed, som er selskabets hovedlejer. Denne væsentlige usikkerhed vedrørende fortsat drift er beskrevet i ledelsesberetningen og noten Usikkerhed ved going concern, hvortil vi henviser. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende forholdet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Haderslev, den 8. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32056

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Lejer (tilknyttet virksomhed) har aflagt årsrapport 2020 som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Som følge af Covid-19 udbrud i 2020 er det tilknyttede selskabs økonomiske stilling blevet væsentligt påvirket. Det er tilknyttet virksomheds ledelses vurdering, at aktivitetsniveau er stigende og over de kommende måneder vil være i stand til at stabilisere omsætningsniveauet til det erfaringsmæssige niveau, samt at tilknyttet virksomheds pengeinstitut vil give tilsagn om nødvendige kreditrammer.

Koncernens pengeinstitut har som følge af meget kort tid fra aflevering af materiale til brug for behandling af bevillingsanmodning til aflæggelse af årsrapporten ikke haft mulighed for at behandle selskabets og tilknyttet selskabs bevillingsanmodning inden aflæggelse af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at bevillingsanmodningen vil blive imødekommet i løbet af august 2021.

Som følge af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i tilknyttet virksomhed samt manglende modtagelse af tilsagn fra pengeinstituttet, er selskabets fortsatte drift forbundet med væsentlig usikkerhed.

Årsrapporten aflægges på den baggrund under forudsætning om fortsat drift, men med væsentlig usikkerhed om fortsat drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Tilknyttet selskab, som er selskabets væsentligste lejer, har været væsentligt påvirket af samfundsnedlukningen i perioden efter regnskabsårets afslutning. Det forventes at samfundet er på vej til fuld genåbning. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at lejekontrakten med denne lejer (tilknyttet virksomhed) kan fortsætte uændret, og at huslejen kan afregnes i takt med forfald.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.353.774</b>	<b>1.212.137</b>
Af- og nedskrivninger.....		-320.828	-303.522
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.032.946</b>	<b>908.615</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-764.991	-647.544
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>267.955</b>	<b>261.071</b>
Skat af årets resultat.....	2	-59.787	-53.125
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>208.168</b>	<b>207.946</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		208.168	207.946
<b>I ALT</b> .....		<b>208.168</b>	<b>207.946</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		16.125.219	16.446.046
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>16.125.219</b>	<b>16.446.046</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.125.219</b>	<b>16.446.046</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.125.219</b>	<b>16.446.046</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.099.602	891.435
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.149.602</b>	<b>941.435</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		286.412	226.625
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>286.412</b>	<b>226.625</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.347.338	8.149.809
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.205.977	1.320.036
Gæld til pengeinstitutter.....		1.737.126	3.649.193
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>12.290.441</b>	<b>13.119.038</b>
Prioritetsgæld.....		540.000	650.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.066.970	858.423
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		239.871	451.117
Anden gæld.....		551.923	199.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.398.764</b>	<b>2.158.948</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.689.205</b>	<b>15.277.986</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.125.219</b>	<b>16.446.046</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	891.434	941.434
Forslag til resultatdisponering.....		208.168	208.168
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.099.602</b>	<b>1.149.602</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	17.857	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	747.134	647.544		
	<b>764.991</b>	<b>647.544</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	59.787	53.125		
	<b>59.787</b>	<b>53.125</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020.....		17.669.636		
Kostpris 31. december 2020.....		<b>17.669.636</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		1.223.589		
Årets afskrivninger .....		320.828		
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		<b>1.544.417</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		<b>16.125.219</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.887.338	540.000	7.150.000	8.549.809
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.605.977	400.000	320.000	1.570.036
Gæld til pengeinstitutter.....	1.897.126	160.000	1.097.126	3.849.193
	<b>13.390.441</b>	<b>1.100.000</b>	<b>8.567.126</b>	<b>13.969.038</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har kautioneret for Refborg A/S' gæld til Den Jyske Sparekasse. Refborg A/S' bankgæld udgør pr. 31. december i alt 533 tkr.				
<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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AUNT HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.187 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 16.125 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 1.605 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 16.125 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 4.400 tkr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve på i alt 3.400 tkr. til sikkerhed for gæld til Den Jyske Sparekasse, samt sekundært for Vækstfonden. Herudover er ejerpantebreve på 1.000 tkr. lagt til sikkerhed for Vækstfonden.

Ovenstående ejerpantebreve 3.400 tkr. er endvidere stillet til sikkerhed for Refborg A/S' gæld til Den Jyske Sparekasse.

**Usikkerhed ved going concern****7**

Lejer (tilknyttet virksomhed) har aflagt årsrapport 2020 som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Som følge af Covid-19 udbrud i 2020 er det tilknyttede selskabs økonomiske stilling blevet væsentligt påvirket. Det er tilknyttet virksomheds ledelses vurdering, at aktivitetsniveau er stigende og over de kommende måneder vil være i stand til at stabilisere omsætningsniveauet til det erfaringsmæssige niveau, samt at tilknyttet virksomheds pengeinstitut vil give tilsagn om nødvendige kreditrammer.

Koncernens pengeinstitut har som følge af meget kort tid fra aflevering af materiale til brug for behandling af bevillingsanmodning til aflæggelse af årsrapporten ikke haft mulighed for at behandle selskabets og tilknyttet selskabs bevillingsanmodning inden aflæggelse af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at bevillingsanmodningen vil blive imødekommet i løbet af august 2021.

Som følge af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i tilknyttet virksomhed samt manglende modtagelse af tilsagn fra pengeinstituttet, er selskabets fortsatte drift forbundet med væsentlig usikkerhed.

Årsrapporten aflægges på den baggrund under forudsætning om fortsat drift, men med væsentlig usikkerhed om fortsat drift.

**2020**                      **2019****Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1                                      1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for REF Borg EJENDOMME ApS for 2020 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatter.

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 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.