



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2022

Kurt Klovborg Christiansen

CVR-NR. 36 53 76 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	REFBORG EJENDOMME ApS Buen 6 7190 Billund
	CVR-nr.: 36 53 76 71 Stiftet: 9. februar 2015 Kommune: Billund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Klovborg Christiansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 28. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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 28. juni 2022

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 2021 som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Som følge af Covid-19 pandemien fortsættelse i 2021 er det tilknyttede selskabs økonomiske stilling blevet væsentligt negativt påvirket.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at lejekontrakter, herunder med tilknyttet virksomhed kan fortsætte uændret, og at huslejen kan afregnes i takt med forfald.

Det er tilknyttet virksomheds ledelses vurdering, at aktivitetsniveauet i tilknyttet virksomhed (restaurations- og hotelvirksomhed) er stigende og i 2022 vil være i stand til at stabilisere omsætningsniveauet til det erfaringsmæssige niveau eller bedre.

Som følge af usikkerhed omkring stabilisering af tilknyttet virksomheds omsætning og indtjening de kommende måneder samt usikkerhed om overholdelsen af budgetterne for det kommende år, inden for de tilgængelige kreditrammer, samt opnåelse af tilsagn fra kreditinstitutter om låneoptagelse hos ultimative kapitalejer-familiers udlejningsejendomme og de af familierne kontrollerede ejendomsselskaber, alternativt salg af udlejningsejendomme kontrolleret af ultimative kapitalejer-familie, 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.

Vi er enig med ledelsen. Vi har i vor erklæring medtaget afsnit om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.210.100	1.353.774
Af- og nedskrivninger.....		-312.400	-320.828
DRIFTSRESULTAT		897.700	1.032.946
Andre finansielle omkostninger.....	1	-472.819	-764.991
RESULTAT FØR SKAT		424.881	267.955
Skat af årets resultat.....	2	-93.523	-59.787
ÅRETS RESULTAT		331.358	208.168
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		331.358	208.168
I ALT		331.358	208.168

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		15.812.819	16.125.219
Materielle anlægsaktiver.....	3	15.812.819	16.125.219
ANLÆGSAKTIVER.....		15.812.819	16.125.219
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		182.256	0
Andre tilgodehavender.....		4	0
Tilgodehavender.....		182.260	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		182.260	0
AKTIVER.....		15.995.079	16.125.219
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.430.961	1.099.602
EGENKAPITAL.....		1.480.961	1.149.602
Hensættelse til udskudt skat.....		379.935	286.412
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		379.935	286.412
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.829.103	9.347.338
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.413.353	1.205.977
Gæld til pengeinstitutter.....		2.087.296	1.737.126
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.329.752	12.290.441
Gæld til realkreditinstitutter.....		550.000	540.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		100.000	400.000
Gæld til pengeinstitutter.....		446.339	666.970
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	239.871
Anden gæld.....		708.092	551.923
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.804.431	2.398.764
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.134.183	14.689.205
PASSIVER.....		15.995.079	16.125.219
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	1.099.603	1.149.603
Forslag til resultatdisponering.....		331.358	331.358
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	1.430.961	1.480.961

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	17.857		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	472.819	747.134		
	472.819	764.991		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	93.523	59.787		
	93.523	59.787		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		17.669.636		
Kostpris 31. december 2021.....		17.669.636		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		1.544.417		
Årets afskrivninger.....		312.400		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		1.856.817		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		15.812.819		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.379.103	550.000	6.600.000	9.887.338
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.513.353	100.000	1.000.000	1.605.977
Gæld til pengeinstitutter.....	2.217.296	130.000	1.700.000	1.897.126
	13.109.752	780.000	9.300.000	13.390.441
Eventualposter mv.				5
Eventualforpligtelser				
Selskabet har kautioneret for tilknyttet selskab Refborg A/S' gæld til pengeinstitut. Refborg A/S' bankgæld udgør pr. 31. december i alt 1.025 tkr.				
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 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, 9.379 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 15.813 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 1.513 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 15.813 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 pengeinstitut, samt sekundært gæld til 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 pengeinstitut.

Usikkerhed ved going concern

7

Lejer (tilknyttet virksomhed) har aflagt årsrapport 2021 som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Som følge af Covid-19 pandemien fortsættelse i 2021 er det tilknyttede selskabs økonomiske stilling blevet væsentligt negativt påvirket.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at lejekontrakter, herunder med tilknyttet virksomhed kan fortsætte uændret, og at huslejen kan afregnes i takt med forfald.

Det er tilknyttet virksomheds ledelses vurdering, at aktivitetsniveauet i tilknyttet virksomhed (restaurations- og hotelvirksomhed) er stigende og i 2022 vil være i stand til at stabilisere omsætningsniveauet til det erfaringsmæssige niveau eller bedre.

Som følge af usikkerhed omkring stabilisering af tilknyttet virksomheds omsætning og indtjening de kommende måneder samt usikkerhed om overholdelsen af budgetterne for det kommende år, inden for de tilgængelige kreditrammer, samt opnåelse af tilsagn fra kreditinstitutter om låneoptagelse hos ultimative kapitalejer-familiers udlejningsejendomme og de af familierne kontrollerede ejendomsselskaber, alternativt salg af udlejningsejendomme kontrolleret af ultimative kapitalejer-familie, 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.

Vi er enig med ledelsen. Vi har i vor erklæring medtaget afsnit om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

2021 2020

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for REFBORG EJENDOMME ApS for 2021 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 nettosalgspris 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.

Tilgodehavender

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

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. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.