

# **Refsgaard Ejendomsinvestering ApS**

**Mejdal Søvej 11  
7500 Holstebro**

**CVR-nr. 41 34 85 77**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2024

---

Ole Refsgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Refsgaard Ejendomsinvestering 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 21. juni 2024

### **Direktion**

Steffan Bøgelund Refsgaard  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Refsgaard Ejendomsinvestering ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Refsgaard Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 den øverste ledelse 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 21. juni 2024

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde  
Statsautoriseret revisor  
mne34088

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Refsgaard Ejendomsinvestering ApS  
Mejdal Søvej 11  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 41 34 85 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 6. maj 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Holstebro

### Direktion

Steffan Bøgelund Refsgaard, direktør

### Revision

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nygade 4, 1. sal  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af ejendomme, samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 86.530, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.970.318.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning sket aftale om salg af ejendommen, som vedrører gældsrevet under finansielle anlægsaktiver. Dette vil medføre at det sælgerfinansierede gældsrev bliver indfriet.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Refsgaard Ejendomsinvestering ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

### Bruttotab

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

Bruttotab 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af gældsbreve, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **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 til nettorealisationseværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-20.572</b>	<b>-15.825</b>
Finansielle indtægter	2	151.187	152.422
Finansielle omkostninger	3	<u>-217.145</u>	<u>-127.515</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-86.530</b>	<b>9.082</b>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>-2.046</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-86.530</u></b>	<b><u>7.036</u></b>
Overført resultat		<u>-86.530</u>	<u>7.036</u>
		<b><u>-86.530</u></b>	<b><u>7.036</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender		5.540.632	5.598.683
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.540.632</b>	<b>5.598.683</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.540.632</b>	<b>5.598.683</b>
Råvarer og hjælpematerialer		3.434.501	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>3.434.501</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>141.252</b>	<b>357.940</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.575.753</b>	<b>357.940</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.116.385</b>	<b>5.956.623</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		42.000	40.000
Overført resultat		<u>1.928.318</u>	<u>16.848</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.970.318</u></b>	<b><u>56.848</u></b>
Banker		3.612.690	3.804.348
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>3.396.500</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.009.190</u></b>	<b><u>5.804.348</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		124.319	76.296
Selskabsskat		0	6.402
Anden gæld		<u>12.558</u>	<u>12.729</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>136.877</u></b>	<b><u>95.427</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.146.067</u></b>	<b><u>5.899.775</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.116.385</u></b>	<b><u>5.956.623</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	16.848	56.848
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	2.000	1.998.000	2.000.000
Årets resultat	0	-86.530	-86.530
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>42.000</b>	<b>1.928.318</b>	<b>1.970.318</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	9.812	49.812
Årets resultat	0	7.036	7.036
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>16.848</b>	<b>56.848</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	<u>151.187</u>	<u>152.422</u>	
	<b><u>151.187</u></b>	<b><u>152.422</u></b>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>217.145</u>	<u>127.515</u>	
	<b><u>217.145</u></b>	<b><u>127.515</u></b>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>2.046</u>	
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.046</u></b>	
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Banker	3.804.348	3.612.690	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>2.000.000</u>	<u>3.396.500</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.804.348</u></b>	<b><u>7.009.190</u></b>	<b><u>0</u></b>
			<u>Restgæld efter 5 år</u>
			<u>3.612.690</u>
			<u>3.396.500</u>
			<b><u>7.009.190</u></b>

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 3.613, er der givet pant i sælgerpantebrev hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 udgør t.kr. 5.541.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Alminde

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulrik Kølbæk Alminde

Revisor

ID: 0df0a36b-15dc-48fe-8f1b-108476b0fe5d

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 14:12:18

Underskrevet med MitID



## Ole Refsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Refsgaard

Dirigent

ID: 06420ded-c63a-457c-819d-ea8e8f706daa

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 15:51:59

Underskrevet med MitID



## Steffan Bøgelund Refsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steffan Bøgelund Refsgaard

Direktør

ID: 0311277a-8f65-4095-824d-05d8fa6437e3

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 16:21:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6bce8bYuPhg251909693

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).