

---

# ***REFSTRUP EJENDOM ApS***

Klokkestøbervej 16, 5230 Odense M

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 42 28 54 63

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/6 2024

Lars Refstrup  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for REFFSTRUP EJENDOM ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 25. juni 2024

**Direktion**

Lars Reffstrup  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i REFFSTRUP EJENDOM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for REFFSTRUP EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 25. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Damhave

statsautoriseret revisor

mne34166

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	REFSTRUP EJENDOM ApS Klokkestøbervej 16 5230 Odense M  CVR-nr: 42 28 54 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 31. marts 2021 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Lars Reffstrup
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>119.093</b>	<b>95.744</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-109.063	-93.147
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.030</b>	<b>2.597</b>
Finansielle indtægter		82	0
Finansielle omkostninger	3	-75	-140.147
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.037</b>	<b>-137.550</b>
Skat af årets resultat	4	-2.225	30.261
<b>Årets resultat</b>		<b>7.812</b>	<b>-107.289</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.812	-107.289
	<b>7.812</b>	<b>-107.289</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		5.150.366	5.259.428
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>5.150.366</b>	<b>5.259.428</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.150.366</b>	<b>5.259.428</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		78.405	16.500
Udskudt skatteaktiv		37.423	16.566
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	12.905
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.828</b>	<b>45.971</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>162.351</b>	<b>89.109</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>278.179</b>	<b>135.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.428.545</b>	<b>5.394.508</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.356.575	5.348.763
<b>Egenkapital</b>		<b>5.396.575</b>	<b>5.388.763</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		23.082	0
Anden gæld		8.888	5.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.970</b>	<b>5.745</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.970</b>	<b>5.745</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.428.545</b>	<b>5.394.508</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	5.348.763	5.388.763
Årets resultat	0	7.812	7.812
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>5.356.575</b>	<b>5.396.575</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at købe, sælge samt udleje og opføre fast ejendom.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
0	0

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023	2022
DKK	DKK
0	138.912
75	1.235
<u>75</u>	<u>140.147</u>

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023	2022
DKK	DKK
23.082	-12.905
-20.857	-17.356
<u>2.225</u>	<u>-30.261</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

Kostpris 31. december

Ned- og afskrivninger 1. januar

Årets afskrivninger

Ned- og afskrivninger 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Grunde og bygninger
DKK
<u>5.363.238</u>
<u>5.363.238</u>
103.809
<u>109.063</u>
<u>212.872</u>
<u>5.150.366</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Reffstrup Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REFFSTRUP EJENDOM ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	20-50 år
---------------------	----------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Øvrige bygninger	50 %
------------------	------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.