

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Nordstensvej 11
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Refnov Holding ApS
Rytterbakken 3
3650 Ølstykke

Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 - 30. september 2016

35. regnskabsår
CVR-nr. 66 92 25 10

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 19. januar 2017

Steen Refnov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Selskabsoplysninger

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

5

Ledelsesberetning

6

Årsregnskab

Resultatopgørelse fra 1. oktober 2015 til 30. september 2016

7

Balance pr. 30. september 2016

8 - 9

Pengestrømsopgørelse

10

Noter til årsregnskab

11 - 14

Anvendt regnskabspraksis

15 - 20

Selskabsoplysninger

Selskabet	Refnov Holding ApS Rytterbakken 3 3650 Ølstykke Telefon : 4710 1312 E-mail : susanne@refnov.net CVR-nr. : 66 92 25 10 Regnskabsår : 1. oktober - 30. september
Selskabets ejerforhold	Steen Refnov, 50% ejerandel. Susanne Stanley Refnov, 50% ejerandel.
Ejerandele over 20%	Refnov Ejendomme ApS, 5%.
Direktion	Steen Refnov Susanne Stanley Refnov
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød <u>Kontaktperson:</u> Irene Jensen <u>E-mail:</u> Irene.Jensen@dk.gt.com
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 19. januar 2017 på revisors adresse Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 inklusive ledelsesberetningen for Refnov Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for regnskabsåret 2015/16 for opfyldt.

Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2016/17, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2016/17.

Forudsætningerne for at bevare muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 19. januar 2017

Refnov Holding ApS

Steen Refnov
Direktør

Susanne Stanley Refnov
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Refnov Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Refnov Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Hillerød, den 19. januar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Lars Harder
registreret revisor

Bo Lysen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 536.865. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 22.775.700 og en egenkapital før udbytteudlodning på DKK 21.437.408.

Selskabets egenkapital efter udbytteudlodning er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 20.900.543 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 20.937.408 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK 536.865 fremgår af resultatopgørelsen.

Efter udlodning af det foreslåede udbytte på DKK 500.000 vil egenkapitalen andrage DKK 20.937.408.

Nøgletal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK	DKK
Omsætning	1.101.443	1.172.093	1.105.292
Direkte omkostninger	-125.793	-236.774	-224.482
Kapacitetsomkostninger	-466.418	-466.331	-529.060
Resultat af kapitalandele	16.779	388.440	16.422
Finansielle poster	1.024.960	217.649	727.563
Resultat før skat	677.944	334.812	246.366
Samlede aktiver	22.775.700	22.688.797	25.132.162
Egenkapital efter udlodning	20.937.408	20.900.543	21.129.676
Ejendomsafkast før renter	10,7%	7,3%	6,3%
Overskudsgrad	61,6%	28,6%	22,3%
Afkastningsgrad	3,0%	1,6%	1,3%
Egenkapitalforrentning	3,2%	1,6%	1,2%

Den forventede udvikling

Resultatet for det kommende regnskabsår forventes at blive positivt på et tilfredsstillende niveau.

Resultatopgørelse fra 1. oktober 2015 til 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Nettoomsætning		1.101.443	1.072.093
Andre driftsindtægter		0	100.000
Direkte omkostninger		-125.793	-236.774
Eksterne omkostninger		<u>-315.929</u>	<u>-315.842</u>
Bruttofortjeneste		659.721	619.477
Personaleomkostninger	1	<u>-873.027</u>	<u>-740.265</u>
Resultat før afskrivninger		-213.306	-120.788
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-150.489</u>	<u>-150.489</u>
Resultat før finansielle poster		-363.795	-271.277
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	16.779	388.440
Andre finansielle indtægter		1.037.375	274.446
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-12.415</u>	<u>-56.797</u>
Ordinært resultat før skat		677.944	334.812
Skat af årets resultat	4	<u>-141.079</u>	<u>36.055</u>
Årets resultat		<u><u>536.865</u></u>	<u><u>370.867</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	600.000
Overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.979	28.440
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>30.886</u>	<u>-257.573</u>
Årets resultat		<u><u>536.865</u></u>	<u><u>370.867</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		<u>9.008.919</u>	<u>9.159.408</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	2	<u>9.008.919</u>	<u>9.159.408</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	10.094	49.485
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	11.823.245	11.079.908
Andre tilgodehavender	3	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>12.833.339</u>	<u>12.129.393</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>21.842.258</u>	<u>21.288.801</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		376.480	54.491
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		401.500	98.723
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		10.800	360.000
Andre tilgodehavender		85	17.157
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.966</u>	<u>6.956</u>
Tilgodehavender i alt		<u>814.831</u>	<u>537.327</u>
Likvide beholdninger		<u>118.611</u>	<u>862.669</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>933.442</u>	<u>1.399.996</u>
AKTIVER I ALT		<u>22.775.700</u>	<u>22.688.797</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.979	0
Overført overskud eller underskud		<u>20.631.429</u>	<u>20.600.543</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>20.937.408</u>	<u>20.900.543</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat	4	<u>105.700</u>	<u>110.200</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>105.700</u>	<u>110.200</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>565.040</u>	<u>565.040</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>565.040</u>	<u>565.040</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	37.500
Selskabsskat	4	236.302	74.946
Anden gæld		431.250	400.568
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	600.000
Kortfristet andel af langfristet gæld	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.167.552</u>	<u>1.113.014</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>1.732.592</u>	<u>1.678.054</u>
PASSIVER I ALT		<u>22.775.700</u>	<u>22.688.797</u>
Ejerforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	9		

Pengestrømsopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Driftens likviditetsbidrag		
Årets resultat	536.865	370.867
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	150.489	150.489
Avance ved salg af anlægsaktiver, ekskl. grunde og bygninger	0	-100.000
Kursregulering af værdipapirer under anlægsaktiver (ejerbeviser)	-712.641	-197.470
Kursregulering af værdipapirer under anlægsaktiver (obligationer)	0	-24.812
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-16.779	-388.440
Regnskabsmæssig avance ved salg af kapitalandele	-20.630	0
Regnskabsmæssig avance ved salg af ejendomme	0	-99.114
Ændring i hensættelser til udskudt skat	-4.500	14.000
Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter	-67.196	-274.480
Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-321.989	-23.995
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-302.777	-98.723
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder	349.200	-300.000
Andre tilgodehavender	17.072	64.593
Periodeafgrænsningsposter	-19.010	-260
Gæld til tilknyttede virksomheder	-37.500	37.500
Selskabsskat	161.356	36.236
Anden gæld	30.682	-74.732
Kortfristet andel af langfristet gæld	0	-78.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-190.162	-711.861
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte		
Salgssum for anlægsaktiver (ekskl. grunde og bygninger)	0	100.000
Anskaffelse af anlægsaktiver (grunde og bygninger)	0	-156.887
Salgssum for anlægsaktiver (grunde og bygninger)	0	4.727.613
Salgssum af andre værdipapirer og kapitalandele (ejerbeviser)	-30.696	61.929
Salgssum af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	66.000	0
Modtaget udbytte på kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.800	360.000
Tilgang på andre tilgodehavender under anlægsaktiver (gældsbreve)	0	-1.000.000
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	0	-2.249.236
Udbetaling af udbytte i regnskabsåret vedrørende foregående år	-600.000	-500.000
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt	-553.896	1.343.419
Årets likviditetsforskydning	-744.058	631.558
Likvider primo	862.669	231.111
Likvider ultimo	118.611	862.669

Noter til årsregnskab

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Note 1		
Personaleomkostninger		
Bruttoindkomst eksklusive personalegoder	856.294	729.338
Sociale omkostninger	<u>16.733</u>	<u>10.927</u>
Personaleomkostninger i alt	<u><u>873.027</u></u>	<u><u>740.265</u></u>
Note 2		
Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum		<u>10.907.350</u>
Kostpris pr. 01.10.2015		10.907.350
Årets tilgang		0
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris pr. 30.09.2016		<u>10.907.350</u>
Afskrivninger		
Saldo pr. 01.10.2015		-1.747.942
Årets afskrivninger		-150.489
Fragået ved salg		<u>0</u>
Saldo pr. 30.09.2016		<u><u>-1.898.431</u></u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2016		<u><u>9.008.919</u></u>

Note 3**Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i
tilknyttede
virksomheder**Anskaffelsessum**

Kostpris pr. 01.10.2015	48.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	-44.000

Kostpris pr. 30.09.2016

4.000

Værdireguleringer

Saldo pr. 01.10.2015	1.485
Årets af-/op-/nedskrivninger	0
Årets resultatandele fra tilknyttede virks.	16.779
Årets udbytteandele fra tilknyttede virks.	-10.800
Fragået ved salg	-1.370

Saldo pr. 30.09.2016

6.094

**Regnskabsmæssig værdi
pr. 30.09.2016**

10.094

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Nom.værdi</u> DKK	<u>Kapitalandel</u>	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Egenkapital</u> DKK	<u>Resultat</u> DKK
Refnov Ejendomme ApS	4.000	5,0%	80.000	201.878	335.567

Ovenstående taloplysninger er fra seneste officielle årsregnskab og omfatter hele selskabet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

	<u>Andel af egenkapital</u> DKK	<u>Egenkapital- reguleringer</u> DKK	<u>Reguleret andel af egenkapital</u> DKK	<u>Resultatandel efter skat</u> DKK
Refnov Ejendomme ApS	10.094	0	10.094	16.779
	<u>10.094</u>	<u>0</u>	<u>10.094</u>	<u>16.779</u>

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Note 4		
Selskabsskat		
Fordeling af selskabsskat ved sambeskatning	145.579	0
Koncernintern afregning af skatteværdi af overførte underskud	0	-50.055
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>-4.500</u>	<u>14.000</u>
Selskabsskat i alt	<u><u>141.079</u></u>	<u><u>-36.055</u></u>
Betalingstidspunkterne for selskabsskat fordeler sig således:		
Skyldig acontoskat i november 2015	-	3.000
Til betaling i november 2016 - inklusive renteomkostning på 4,5%	71.946	71.946
Skyldig acontoskat i november 2016	<u>164.356</u>	<u>-</u>
Skyldig selskabsskat pr. 30. september 2016	<u><u>236.302</u></u>	<u><u>74.946</u></u>

	<u>Egenkapital</u>	<u>Udloddet</u>	<u>Forslag til</u>	<u>Egenkapital</u>
	01.10.2015	udbytte	resultatdisp.	30.09.2016
Note 5				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	300.000	0	0	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	5.979	5.979
Overført overskud eller underskud	<u>20.600.543</u>	<u>-500.000</u>	<u>530.886</u>	<u>20.631.429</u>
Egenkapital i alt	<u><u>20.900.543</u></u>	<u><u>-500.000</u></u>	<u><u>536.865</u></u>	<u><u>20.937.408</u></u>
	<u>Langfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	01.10.2015	30.09.2016	30.09.2016	efter 5 år
Note 6				
Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>565.040</u>	<u>565.040</u>	<u>0</u>	<u>565.040</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>565.040</u></u>	<u><u>565.040</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>565.040</u></u>

Note 7**Ejerforhold**

Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

Kapitalejere	Stemmeandel	Ejerandel
Steen Refnov, Rytterbakken 3, 3650 Ølstykke.	50%	50%
Susanne Stanley Refnov, Rytterbakken 3, 3650 Ølstykke.	50%	50%

Note 8**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på DKK 565.040 er der afgivet pant på DKK 601.040 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 9.159.408.

Selskabet kautionerer for gæld til Nykredit på DKK 12.700.000 i Refnov Ejendomme ApS.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Note 9**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Sambeskatning:

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle Forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabet hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Refnov Holding ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme 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.

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.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved salg af ydelser for fremmed regning indregnes i takt med arbejdets udførelse, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder lejeindtægt ved deludlejning af egne lokaler, avance ved salg af anlægsaktiver (ekskl. grunde og bygninger), samt andre indtægter som ikke er omfattet af den primære

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Eksterne omkostninger:

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 12.900 eller med en levetid på under 3 år.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger indeholder løn, bonus, pension, ferie og sygefravær, kilometergodtgørelse, lønrefusion, sociale omkostninger, m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Periodisering:

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 22% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Sambeskatning:

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

Grunde	afskrives ikke
Bygninger	50 år

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger ved salg eller afviklingen. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Andre tilgodehavender:

Andre tilgodehavender, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter ikke børsnoterede pantebrev, der forventes beholdt til udløb. Pantebrev måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Der er ikke afsat udskudt skat på selskabets kapitalandele i ikke børsnoterede virksomheder, idet gevinst og tab på ikke børsnoterede virksomheder ikke påvirker den skattepligtige indkomst.

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, der forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

Anvendt regnskabspraksis i tilknyttede virksomheder

Det skal oplyses, at der anvendes samme regnskabsprincipper for tilknyttede virksomheder, som optages til den regnskabsmæssige indre værdi.

Der skal således ikke her oplyses om supplerende regnskabsprincipper.

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Kapacitetsomkostninger	=	- Andre eksterne omkostninger - Afskrivninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger
Overskudsgrad	=	Resultat før skat x 100 / Omsætning
Afkastningsgrad	=	(Resultat før finansielle poster + Finansielle indtægter) x 100 / Gennemsnitlige samlede aktiver
Egenkapitalforrentning	=	Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi

Rentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Overskudsgrad	Overskudsgraden udtrykker, hvor stor en del af omsætningen, der bliver til overskud. Overskudsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 % for selskaber og højere for personlig virksomhed, hvor ejer aflønning ikke omkostningsføres.
Afkastningsgrad	Afkastningsgraden er den rente, som virksomheden opnår på sine samlede aktiver. Afkastningsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 %.
Egenkapitalforrentning	Egenkapitalforrentningen udtrykker den rente, som ejeren af virksomheden opnår ved at have investeret sine penge i virksomheden. Egenkapitalforrentningen skal give et højere afkast, end der ville kunne være opnået ved at investere pengene i et alternativ med samme niveau af risiko, f.eks. i obligationer og aktier. Egenkapitalforrentningen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 10-20 %.

Egenkapitalforrentning kan også beregnes som summen af afkastningsgrad og fortjeneste på gæld, hvor fortjeneste på gæld fremkommer ved at gange rentemarginal med gearing.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Refnov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-530891677644

IP: 188.178.172.146

2017-01-22 18:07:19Z

NEM ID 

Susanne Stanley Refnov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-596722358918

IP: 188.178.172.146

2017-01-22 18:17:44Z

NEM ID 

Lars Harder

Registreret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:74125899

IP: 176.23.76.95

2017-01-23 06:36:00Z

NEM ID 

Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 87.60.113.99

2017-01-23 21:53:57Z

NEM ID 

Steen Refnov

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-530891677644

IP: 188.178.172.146

2017-01-24 09:10:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 686HO-5SMHN-KLPZL-7NLXJ-CEVKG-LKPPA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>