

EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/05/2021

Jens Reffstrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSELSKABET REFFSTRUP ApS
Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

CVR-nr: 28660901
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Revisor Bæk Revision
Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ
DK Danmark
CVR-nr: 16557390
P-enhed: 1001119464

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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 2020 - 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.

Ledelsens ansvar

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

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.

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.

Drastrup, 04/05/2021

Ivan Bæk Andersen , mne16828
Reg.Revisor
Bæk Revision
CVR: 16557390

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer til virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme er blevet vurderet af uafhængig mægler og ejendommene er nedskrevet til vurderinger.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er enkelte tilvalg fra Regnskabsklasse C.

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt i danske kr.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet Ejendomsselskabet Reffstrup ApS er 100% sambeskattet med SOS Dansk Autohjælp Østjylland ApS, CVR 38660936 samt Reffstrup Holding Assentoft ApS, CVR 31092078.

Alle selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Den beregnede selskabsskat afregnes af moderselskabet Reffstrup Holding Assentoft ApS, CVR 31092078.

Resultatopgørelse

Nettoomsætningen

Indtægter medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Andre eksterne udgifter

Indeholder udgifter til ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, 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 m.v.

Skatter, herunder eventualforpligtelser

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst samt årets forskydning i hensættelse til udskudt skat føres i resultatopgørelsen. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Reffstrup Holding Assentoft ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Balance

Skemavalg

Virksomheden anvender årsregnskabslovens skema 1, hvorved aktiver opdeles i anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

Materielle anlægsaktiver, ejendomme

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre om der er indikation af værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved afskrivningen. Er dette tilfældet gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi og der nedskrives til denne lavere værdi.

Selskabets ejendomme er vurderet af uafhængig mægler, nedskrivning af ejendommene er fortaget ud fra den modtagne vurdering medio 2020. Årlige afskrivninger foretages igen fra 2021 til de nye regnskabsmæssige værdier.

Afskrivninger foretages med lige store beløb over aktivets forventede brugstid. De forventede brugstider er:

Bygninger 50år.

Restværdi/scrapværdi er ansat til cirka 30% af ejendommens kostpris.

Der afskrives ikke på grundværdien.

Gevinst eller tab på afhændede materielle anlægsaktiver indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Egenkapital

Eventuel udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som særskilt post under årets resultat disponering. Udbytte som er udbetalt i regnskabsåret fratrækkes direkte på egenkapitalen.

Hensættelser / udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Selskabsskat

Skatteforpligtelser og tilgodehavende skat er opgjort ud fra den beregnede skattepligtige indkomst for indeværende år, reguleret for betalte aconto skatter samt evt skyldig selskabsskat fra tidligere år.

Selskabsskat er opgjort uden rentetillæg.

Den beregnede selskabsskat afregnes af moderselskabet Reffstrup Holding Assentoft ApS, CVR 31092078. Se afsnit med sambeskatning.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I den efterfølgende periode indregnes 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		846.000	845.400
Eksterne omkostninger		-108.671	-112.527
Bruttoresultat		737.329	732.873
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.800.356	-137.035
Resultat af ordinær primær drift		-2.063.027	595.838
Øvrige finansielle omkostninger			-80.765
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-80.131	
Andre finansielle omkostninger		-33.577	
Ordinært resultat før skat		-2.176.735	515.073
Skat af årets resultat	1	-210.396	-110.007
Årets resultat		-2.387.131	405.066
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-2.387.131	405.066
I alt		-2.387.131	405.066
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	2		

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		5.800.000	8.600.356
Materielle anlægsaktiver i alt		5.800.000	8.600.356
Anlægsaktiver i alt		5.800.000	8.600.356
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.525	34.525
Andre tilgodehavender		0	15.000
Tilgodehavender i alt		34.525	49.525
Likvide beholdninger		1.573.964	1.129.174
Omsætningsaktiver i alt		1.608.489	1.178.699
AKTIVER I ALT		7.408.489	9.779.055

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.170.227	3.557.358
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		1.295.227	3.682.358
Hensættelse til udskudt skat		754.000	603.000
Hensatte forpligtelser i alt		754.000	603.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.269.633	1.443.581
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.269.633	1.443.581
Gæld til realkreditinstitutter		174.020	173.496
Gæld til banker		0	3.584.802
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	49.150
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.677.131	0
Skyldig selskabsskat		59.396	65.007
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		179.082	177.661
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4	4.089.629	4.050.116
Gældsforpligtelser i alt		5.359.262	5.493.697
PASSIVER I ALT		7.408.489	9.779.055

Noter

1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	-59.396	-65.007
Ændring af udskudt skat	-151.000	-45.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
I alt	<u>-210.396</u>	<u>-110.007</u>

2. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver, ejendomme.

Der er foretaget nedskrivning på selskabets 2 ejendomme til den nye regnskabsmæssige værdi.

	2020 kr.	2019 kr.
Nedskrivninger på anlægsaktiver	2.800.356	0

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.443.653	174.020	1.269.633	529.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
I alt	<u>1.443.653</u>	<u>174.020</u>	<u>1.269.633</u>	<u>529.000</u>

4. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter gæld til Reffstrup Holding Assentoft ApS.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet for de samlede selskabsskatter, kildeskatter og udbytteskat

mv.

Skyldig skat af de sambeskattede selskaber fremgår af årsrapporten for Reffstrup Holding Assentoft ApS.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement / mellemværende med Nordea Kredit er der er tinglyst pant i grunde og bygninger kr. 3.237.000.

Til sikkerhed for engagement / mellemværende med Nordea er der er tinglyst ejerpant i grunde og bygninger kr. 800.000.

Bogført værdi af ejendomme kr. 5.800.000

Nordea kredit, restgæld kr. 1.443.653.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0