

EJENDOMSSELSKABET REFFSTRUP ApS

CVR-nr.: 28660901

Ebeltoftvej 1
8960 Randers SØ

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

30/06/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 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.

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, 13/05/2022

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer til virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

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 Refstrup ApS er 100% sambeskattet med J.L.M. ApS, CVR 37764000 .

Alle selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Den beregnede selskabsskat afregnes af moderselskabet J.L.M. ApS, CVR 37764000.

Resultatopgørelse

Nettoomsætningen

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

Andre eksterne udgifter

Indeholder udgifter til ejendomsudgifter, vedligeholdelse og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Posten indeholder renter fra tilknyttede virksomheder.

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 J.L.M. 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.

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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Disse måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Periodiseringer

Omfatter låneomkostninger ved optaget lån i 2021, overføres til resultatopgørelsen med 1/20 del årligt, som svarer til restløbetiden på selskabets prioritetsgæld.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

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 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 J.L.M. ApS, CVR 37764000. 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, gældsbrev, momsgæld samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		847.200	846.000
Eksterne omkostninger		-151.350	-108.671
Bruttoresultat		695.850	737.329
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-72.925	-2.800.356
Resultat af ordinær primær drift		622.925	-2.063.027
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.430	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-80.131
Andre finansielle omkostninger		-204.206	-33.577
Ordinært resultat før skat		437.149	-2.176.735
Skat af årets resultat		-96.504	-210.396
Årets resultat		340.645	-2.387.131
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		340.645	-2.387.131
I alt		340.645	-2.387.131

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		5.727.075	5.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.727.075	5.800.000
Anlægsaktiver i alt		5.727.075	5.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.525	34.525
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.523.430	0
Periodeafgrænsningsposter		121.031	0
Tilgodehavender i alt	1	6.678.986	34.525
Likvide beholdninger		1.308.638	1.573.964
Omsætningsaktiver i alt		7.987.624	1.608.489
AKTIVER I ALT		13.714.699	7.408.489

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.510.872	1.170.227
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		1.635.872	1.295.227
Hensættelse til udskudt skat		792.000	754.000
Hensatte forpligtelser i alt		792.000	754.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.014.942	1.269.633
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.400.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	10.414.942	1.269.633
Gæld til realkreditinstitutter		337.251	174.020
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	3.677.131
Skyldig selskabsskat		58.504	59.396
Skyldig moms og afgifter		101.219	107.313
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		374.911	71.769
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		871.885	4.089.629
Gældsforpligtelser i alt		11.286.827	5.359.262
PASSIVER I ALT		13.714.699	7.408.489

Noter

1. Tilgodehavender i alt

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder:
 Moderselskab J.L.M. ApS, Kr 6.523.430 til kurs 100.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.352.193	337.251	7.014.942	5.629.330
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Anden gæld, gældsbrief Reffstrup Holding Assentoft ApS	3.500.000	100.000	3.400.000	3.000.000
I alt	10.852.193	437.251	10.414.942	8.629.000

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Kaution:

Selskabet har overfor Sparekassen Danmark afgivet kaution for mellemværende med Sparekassen Danmark i selskaberne Autofokus Drastrup ApS & Autofokus Horsens ApS.

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 J.L.M. ApS, CVR 37764000.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med DLR Kredit er der er tinglyst pant i grunde og bygninger kr. 7.455.000.

Bogført værdi af ejendomme kr. 5.727.075.

DLR kredit, restgæld 31/12-2021 kr. 7.352.193.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0