

REFBORG EJENDOMME ApS

Buen 6, 7190 Billund
CVR-nr. 36 53 76 71

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 18. juni 2025

Torben Klovborg Christiansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	REFBORG EJENDOMME ApS Buen 6 7190 Billund CVR-nr.: 36 53 76 71 Stiftet: 9. februar 2015 Kommune: Billund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Klovborg Christiansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for REFBORG EJENDOMME 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 18. juni 2025

Direktion:

Kurt Klovborg Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i REFBORG EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REFBORG EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" samt note "Usikkerhed ved going concern", hvor ledelsen redegør for forudsætninger for fortsat drift og væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, der er relateret til selskabets eneste lejer, søsterselskabet Refborg A/S, som selskabet er helt afhængig af. Søsterselskabet Refborg A/S har aflagt årsrapport 2024 under forudsætning om fortsat drift men med væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Haderslev, den 18. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

David Riis Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32056

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom med fortjeneste. Det er ledelsens forventning, at selskabets drift for det kommende år vil være tilfredsstillende og generere likviditet til at afvikle løbende låneydelser og andre løbende forpligtelser i selskabet.

Selskabets fortsatte drift er helt afhængig af, at lejekontrakt med søsterselskabet Refborg A/S kan fortsætte uændret, og at huslejen kan afregnes i takt med forfald.

Søsterselskabet Refborg A/S har aflagt årsrapport 2024, som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i søsterselskabet Refborg A/S er bl.a. forbundet med manglende skriftlig sikring af tilbagetrædelse fra væsentlig kreditor vedrørende forfalden samt kommende års afdrag på et lån, muligheder for at opnå tilfredsstillende driftsindtjening samt muligheder for reetablering af kapitalforholdene som følge af negativ egenkapital. Ledelsen i søsterselskabet Refborg A/S vurderer, at søsterselskabets årsrapport 2024 kan aflægges under forudsætning om going concern men med væsentlig usikkerhed om fortsat drift.

Årsrapporten aflægges på den baggrund under forudsætning om fortsat drift, men med væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	1	3.472.488	1.314.076
Af- og nedskrivninger		-239.400	-312.400
Driftsresultat		3.233.088	1.001.676
Andre finansielle indtægter	2	413.296	0
Andre finansielle omkostninger	3	-485.481	-606.715
Resultat før skat		3.160.903	394.961
Skat af årets resultat	4	-683.232	-90.703
Årets resultat		2.477.671	304.258

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte	2.000.000	0
Overført resultat	477.671	304.258
I alt	2.477.671	304.258

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		11.299.879	15.188.019
Materielle anlægsaktiver	5	11.299.879	15.188.019
Anlægsaktiver		11.299.879	15.188.019
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	2.196
Andre tilgodehavender		7.727	1.714
Tilgodehavender		7.727	3.910
Omsætningsaktiver		7.727	3.910
Aktiver		11.307.606	15.191.929

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.430.397	1.952.727
Egenkapital		2.480.397	2.002.727
Hensættelser til udskudt skat		522.150	513.042
Hensatte forpligtelser		522.150	513.042
Gæld til realkreditinstitutter		6.256.009	8.999.440
Gæld til pengeinstitutter		0	1.843.190
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.256.009	10.842.630
Gæld til realkreditinstitutter		499.839	630.000
Gæld til pengeinstitutter		125.627	641.732
Gæld til tilknyttede virksomheder		530.836	312.924
Selskabsskat		674.124	26.311
Anden gæld		218.624	222.563
Kortfristede gældsforpligtelser		2.049.050	1.833.530
Gældsforpligtelser		8.305.059	12.676.160
Passiver		11.307.606	15.191.929
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.952.726	0	2.002.726
Forslag til resultatdisponering		477.671	2.000.000	2.477.671
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte			-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital 31. december 2024	50.000	2.430.397	0	2.480.397

Noter

1 | Særlige poster

Fortjeneste ved salg af ejendom og driftsmidler i regnskabsåret udgør 2.332 tkr., som er indregnet som Andre driftsindtægter, og indgår i bruttofortjeneste i resultatopgørelsen.

	2024 kr.	2023 kr.
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.508	0
Finansielle indtægter i øvrigt	366.788	0
	413.296	0

3 | Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger i øvrigt	485.481	606.715
	485.481	606.715

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	674.124	26.311
Regulering af udskudt skat	9.108	64.392
	683.232	90.703

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	17.669.636
Afgang	-4.086.740
Kostpris 31. december 2024	13.582.896
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	2.481.617
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-438.000
Årets afskrivninger	239.400
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	2.283.017
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	11.299.879

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.755.848	499.839	4.371.660	9.629.440
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	1.973.190
	6.755.848	499.839	4.371.660	11.602.630

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttet selskab Refborg A/S' gæld til pengeinstitut. Refborg A/S' bankgæld udgør pr. 31. december 2024 ialt 344.208 kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AUNT HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.747 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 11.300 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 1.127 tkr., er der givet primær pant i ejerpantebrev nom. 1.000 tkr. og sekundær pant i ejerpantebreve nom. 1.600 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 11.300 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 126 tkr. samt kautionforpligtelser overfor søsterselskabets gæld til pengeinstitut er der givet pant i ejerpantebrev nom. 2.600 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 11.300 tkr.

Noter

9 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Selskabet har i regnskabsåret solgt en ejendom med fortjeneste. Det er ledelsens forventning, at selskabets drift for det kommende år vil være tilfredsstillende og generere likviditet til at afvikle løbende låneydelser og andre løbende forpligtelser i selskabet.

Selskabets fortsatte drift er helt afhængig af, at lejekontrakt med søsterselskabet Refborg A/S kan fortsætte uændret, og at huslejen kan afregnes i takt med forfald.

Søsterselskabet Refborg A/S har aflagt årsrapport 2024, som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i søsterselskabet Refborg A/S er bl.a. forbundet med manglende skriftlig sikring af tilbagetrædelse fra væsentlig kreditor vedrørende forfalden samt kommende års afdrag på et lån, muligheder for at opnå tilfredsstillende driftsindtjening samt muligheder for reetablering af kapitalforholdene som følge af negativ egenkapital. Ledelsen i søsterselskabet Refborg A/S vurderer, at søsterselskabets årsrapport 2024 kan aflægges under forudsætning om going concern men med væsentlig usikkerhed om fortsat drift.

Årsrapporten aflægges på den baggrund under forudsætning om fortsat drift men med væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

	2024	2023
10 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REFBORG EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.