

REFBORG EJENDOMME APS

BUEN 6, 7190 BILLUND

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juli 2023

Torben Klovborg Christiansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 5. juli 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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

Selskabets årsregnskab aflægges under forudsætning om fortsat drift. Der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift som følge af manglende sikring af likvid beredskab i selskabet for det kommende år, samt det forhold at der er væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i tilknyttet virksomhed, som er selskabets hovedlejer. Denne væsentlige usikkerhed vedrørende fortsat drift er beskrevet i ledelsesberetningen og noten "Usikkerhed ved going concern", hvortil vi henviser. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet kan sikres, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende forholdet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Haderslev, den 5. juli 2023

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

Selskabets drift er tilfredsstillende, og med fuld udlejning af selskabets udlejningsejendomme ultimo 2022 er det ledelsens forventning, at selskabets drift for det kommende år vil være tilfredsstillende og generere likviditet til at afvikle løbende låneydelser.

Det har dog ikke været muligt, at sikre selskabets adgang til tilstrækkeligt likvid beredskab for det kommende år, herunder har det ikke været muligt på det foreliggende grundlag at få tilsagn om kreditfaciliteter fra selskabets pengeinstitut. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabets pengeinstitut, kreditgivere i øvrigt samt ultimative kapitalejer-familier vil medvirke positivt til en samlet løsning for sikring af selskabets fortsatte drift det kommende år.

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

Søsterselskabet Refborg A/S har aflagt årsrapport 2022, som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i søsterselskabet er forbundet med manglende sikring af likvid beredskab og reetablering af kapitalforholdene. Ledelsen i søsterselskabet Refborg A/S vurderer med den usikkerhed der er forbundet hermed, at pengeinstituttet sammen med kapitalejer-familierne vil medvirke positivt til sikre fortsat drift i Refborg A/S.

Årsrapporten aflægges på den baggrund under forudsætning om fortsat drift, men med væsentlig usikkerhed om 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.108.375	1.210.100
Af- og nedskrivninger.....		-312.400	-312.400
DRIFTSRESULTAT		795.975	897.700
Andre finansielle omkostninger.....	1	-509.754	-472.819
RESULTAT FØR SKAT.....		286.221	424.881
Skat af årets resultat.....	2	-68.715	-93.523
ÅRETS RESULTAT		217.506	331.358
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		217.506	331.358
I ALT.....		217.506	331.358

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		15.500.419	15.812.819
Materielle anlægsaktiver.....	3	15.500.419	15.812.819
ANLÆGSAKTIVER.....		15.500.419	15.812.819
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		205.006	182.256
Andre tilgodehavender.....		6.983	4
Tilgodehavender.....		211.989	182.260
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		211.989	182.260
AKTIVER.....		15.712.408	15.995.079
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.648.469	1.430.961
EGENKAPITAL.....		1.698.469	1.480.961
Hensættelse til udskudt skat.....		448.650	379.935
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		448.650	379.935
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.379.012	8.829.103
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.233.492	1.413.353
Gæld til pengeinstitutter.....		1.954.930	2.087.296
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.567.434	12.329.752
Gæld til realkreditinstitutter.....		500.000	550.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		140.000	100.000
Gæld til pengeinstitutter.....		843.295	446.339
Anden gæld.....		514.560	708.092
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.997.855	1.804.431
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.565.289	14.134.183
PASSIVER.....		15.712.408	15.995.079
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	1.430.963	1.480.963
Forslag til resultatdisponering.....		217.506	217.506
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	1.648.469	1.698.469

NOTER

					Note
	2022	2021			
	kr.	kr.			
Andre finansielle omkostninger					1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	509.754	472.819			
	509.754	472.819			
Skat af årets resultat					2
Regulering af udskudt skat.....	68.715	93.523			
	68.715	93.523			
Materielle anlægsaktiver					3
			Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		17.669.636			
Kostpris 31. december 2022.....		17.669.636			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		1.856.817			
Årets afskrivninger.....		312.400			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		2.169.217			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		15.500.419			
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.879.012	500.000	6.427.000	9.379.103	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.373.492	140.000	673.000	1.513.353	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.084.930	130.000	1.434.000	2.217.296	
	12.337.434	770.000	8.534.000	13.109.752	
Eventualposter mv.					5
Eventualforpligtelser					
Selskabet har kautioneret for tilknyttet selskab Refborg A/S' gæld til pengeinstitut. Refborg A/S' bankgæld udgør pr. 31. december i alt 1.988 tkr.					
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AUNT HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.975 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 15.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 1.373 tkr., er der givet primær pant ejerpantebrev nom. 1.000 tkr. og sekundær pant i ejerpantebreve nom. 2.600 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 11.778 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.883 tkr. samt kautionforpligtelser overfor søsterselskabets gæld til pengeinstitut er der givet pant ejerpantebrev nom. 3.400 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 15.500 tkr.

Usikkerhed ved going concern

7

Selskabets drift er tilfredsstillende, og med fuld udlejning af selskabets udlejningsejendomme ultimo 2022 er det ledelsens forventning, at selskabets drift for det kommende år vil være tilfredsstillende og generere likviditet til at afvikle løbende låneydelser.

Det har dog ikke været muligt, at sikre selskabets adgang til tilstrækkeligt likvid beredskab for det kommende år, herunder har det ikke været muligt på det foreliggende grundlag at få tilsagn om kreditfaciliteter fra selskabets pengeinstitut. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabets pengeinstitut, kreditgivere i øvrigt samt ultimative kapitalejer-familier vil medvirke positivt til en samlet løsning for sikring af selskabets fortsatte drift det kommende år.

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

Søsterselskabet Refborg A/S har aflagt årsrapport 2022, som beskriver væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i søsterselskabet er forbundet med manglende sikring af likvid beredskab og reetablering af kapitalforholdene. Ledelsen i søsterselskabet Refborg A/S vurderer med den usikkerhed der er forbundet hermed, at pengeinstituttet sammen med kapitalejer-familierne vil medvirke positivt til sikre fortsat drift i Refborg A/S.

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

2022 2021

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for REFBORG EJENDOMME ApS for 2022 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 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

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 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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.