

Refina Ejendomme ApS

**Pennehave 14
2960 Rungsted Kyst**

CVR-nr. 28 65 93 18

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15. maj 2017**

Dirigent Bjarne Jepsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet Refina Ejendomme ApS
Pennehave 14
2960 Rungsted Kyst

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2016

Direktion Bjarne Jepsen

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 70 23 01 89

Pengeinstitut Danske Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for Refina Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 15. maj 2017

Direktion:

Bjarne Jepsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Refina Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Refina Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Hørsholm, den 15. maj 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 01 54 76

Claus Jensen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medførte at den tidligere væsentlige usikkerhed ved indregning eller måling af selskabets ejendom nu er formindsket.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold af væsentlig betydning, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

Årets resultat efter skat udgør kr. 17.102 hvilket anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i nyt år.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Refina Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede og leverede salg af varer og ydelser.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms. Afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, autodrift og lokaler m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, garantiprovisioner samt amortiserede låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af immaterielle 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid som følger:

Grunde og bygninger..... 100 år

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver opskrives til dagsværdien, såfremt denne er højere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles om forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	150.736	172.374
1 Personaleomkostninger.....	0	0
2 Af- og nedskrivninger	<u>65.129</u>	<u>65.129</u>
Resultat før finansielle poster	85.607	107.245
Finansielle indtægter.....	0	0
Finansielle omkostninger.....	<u>63.628</u>	<u>92.380</u>
Resultat før skat	21.979	14.865
3 Skat af årets resultat.....	<u>4.877</u>	<u>-56.410</u>
Årets resultat	<u>17.102</u>	<u>71.275</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>17.102</u>	<u>71.275</u>
	<u>17.102</u>	<u>71.275</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Grunde og bygninger.....	7.239.484	7.304.613
4 Materielle anlægsaktiver i alt	7.239.484	7.304.613
Anlægsaktiver i alt	7.239.484	7.304.613
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser...	2.648	2.648
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	0	0
Selskabsskat.....	29.725	37.198
Andre tilgodehavender.....	7.575	18.047
Tilgodehavender i alt	39.948	57.893
Likvide beholdninger	0	147
Omsætningsaktiver i alt	39.948	58.040
Aktiver i alt.....	<u>7.279.432</u>	<u>7.362.653</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
5 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	2.669.813	2.652.711
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Egenkapital i alt	2.794.813	2.777.711
Udskudt skat.....	876.106	878.702
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	876.106	878.702
Kreditinstitutter.....	3.004.005	3.228.644
Kortfristet del af langfristet gæld.....	215.000	185.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.789.005	3.043.644
Kortfristet del af langfristet gæld.....	215.000	185.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13.198	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	480.363	373.215
Sambeskatningsbidrag.....	88.144	91.881
Anden gæld.....	22.803	0
Periodeafgrænsningsposter.....	22.803	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	819.508	662.596
Gældsforpligtelser i alt	3.608.513	3.706.240
Passiver i alt.....	7.279.432	7.362.653
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs v. emission</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	125.000	0	2.581.436
Årets resultat.....			71.275
Forslag til udbytte for regnskabsåret.		0	0
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>2.652.711</u>
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	125.000	0	2.652.711
Årets resultat.....		0	17.102
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....		0	0
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>2.669.813</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager.....	0	0
Andre omkostninger til social sikring.....	0	0
Pensionsbidrag.....	0	0
Personaleomkostninger i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Grunde og bygninger.....	65.129	65.129
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Af- og nedskrivninger i alt.....	<u>65.129</u>	<u>65.129</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	7.473	0
Regulering tidligere år.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-2.596	-56.410
Skat af årets resultat.....	<u>4.877</u>	<u>-56.410</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum primo.....	8.227.705	0
Årets tilgang.....	0	0
Årets afgang.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016.....	8.227.705	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger primo.....	0	0
Årets opskrivning.....	0	0
Opskrivninger vedr. årets afgang.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2014.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger primo.....	923.092	0
Årets af- og nedskrivning.....	65.129	0
Afskrevet vedr. årets afgang.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31.12.2016.....	988.221	0
	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi pr. 31.12.2016.....	7.239.484	0
	<hr/>	<hr/>
5 Virksomhedskapital		
Anpartskapital.....	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>

Virksomhedskapitalen består af anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 2.000 efter mere end fem år.

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Der er, ud over den nævnte prioritetsgæld, lyst 3 pantebreve til ejerforeningen på hver 5.000 kr.