

---

# ***REFINA EJENDOMME ApS***

Fredtoftevej 10, 2980 Kokkedal

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 28 65 93 18

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/2 2024

Bent Friis Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for REFINA EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 20. februar 2024

**Direktion**

Bent Friis Pedersen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i REFINA EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REFINA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 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

Esbjerg, den 20. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Ladegaard  
statsautoriseret revisor  
mne32799

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	REFINA EJENDOMME ApS Fredtoftevej 10 2980 Kokkedal  CVR-nr: 28 65 93 18 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: Fredensborg
<b>Direktion</b>	Bent Friis Pedersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>387.533</b>	<b>22.054</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	300.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>387.533</b>	<b>322.054</b>
Finansielle indtægter		47.403	0
Finansielle omkostninger	3	-309.244	-94.278
<b>Resultat før skat</b>		<b>125.692</b>	<b>227.776</b>
Skat af årets resultat	4	-28.462	-35.000
<b>Årets resultat</b>		<b>97.230</b>	<b>192.776</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overført resultat	97.230	-1.807.224
	<b>97.230</b>	<b>192.776</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme		12.000.000	12.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.000	0
Andre tilgodehavender		0	77.110
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	30.000
Periodeafgrænsningsposter		15.657	17.769
<b>Tilgodehavender</b>		<b>45.657</b>	<b>124.879</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>480.009</b>	<b>225.357</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>525.666</b>	<b>350.236</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.525.666</b>	<b>12.350.236</b>



## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.224.467	3.127.237
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>3.349.467</b>	<b>5.252.237</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.559.000	1.542.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.559.000</b>	<b>1.542.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.545.506	1.426.764
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.545.506</b>	<b>1.426.764</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	205.488	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.640.000	3.699.853
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		11.462	0
Deposita		137.250	137.250
Anden gæld		35.633	11.732
Periodeafgrænsningsposter		16.860	15.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.071.693</b>	<b>4.129.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.617.199</b>	<b>5.555.999</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.525.666</b>	<b>12.350.236</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	3.127.237	2.000.000	5.252.237
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	97.230	0	97.230
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>3.224.467</b>	<b>0</b>	<b>3.349.467</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK
110.500	70.500
198.744	23.778
<u>309.244</u>	<u>94.278</u>

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Regulering af udskudt skat tidligere år

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK
11.462	-30.000
17.000	65.000
<u>28.462</u>	<u>35.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	9.905.843
Kostpris 30. september	9.905.843
Værdireguleringer 1. oktober	2.094.157
Værdireguleringer 30. september	2.094.157
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>12.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommen Pennehave 14, Rungsted Kyst er en blandet ejendom med 2 beboelseslejligheder på i alt 214 m<sup>2</sup> og et erhvervslejemål på 170 m<sup>2</sup>, i alt 384 m<sup>2</sup>.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet renteniveauet, inflationen og usikkerhed i markederne, har medført at der i 2023 er en betydelig nedgang i handel med ejendomme i Danmark sammenlignet med foregående perioder.

Der er ved værdiansættelsen anvendt en kapitaliseringsfaktor i niveauet 4,25% til 5,13% med et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,64% pr. 30.09.2023 (sidste år 4,25%). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% point vil reducere dagsværdien med 606 t.kr. Den forventede stigning i huslejeindtægt udgør 1,5%. En mindre stigning i huslejeindtægten på 0,25% vil reducere dagsværdien med 26 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør 1.830 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 31.250 kr./m<sup>2</sup>.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.650.798	467.000
Mellem 1 og 5 år	894.708	959.764
Langfristet del	5.545.506	1.426.764
Inden for 1 år	205.488	240.000
	<u>5.750.994</u>	<u>1.666.764</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.000.000	12.000.000
---	------------	------------

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er deponeret pantebrev nom. 15 t.kr. i ejendomme.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for BFP Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REFINA EJENDOMME ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom og indregnes eksklusive moms.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.