

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.cchrevision.dk

Refina Ejendomme ApS

**Pennehave 14
2960 Rungsted Kyst**

CVR-nr. 28 65 93 18

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6. juli 2020**

Bjarne Jepsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet Refina Ejendomme ApS
Pennehave 14
2960 Rungsted Kyst

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2019

Direktion Bjarne Jepsen

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

Pengeinstitut Danske Bank

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019 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 6. juli 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 6. juli 2020

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Jensen

Registreret revisor, MNE-nr.: 5761

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret 2019 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 2019 været usædvanlige forhold af væsentlig betydning, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2019

Årets resultat efter skat udgør kr. 12.943 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Refina Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt få tilvalg fra regnskabsklasse C 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationlokaler m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter hovedsageligt renter af prioritetsgæld.

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

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
--------------------------	--------

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.

Ledelsen har valgt i året 2019 at opskrive ejendommen for at få et mere retvisende billede af regnskabet. Værdiforøgelsen må antages at være af varig karakter. Opskrivningen påvirker egenkapitalen efter skat med tkr. 184 . Opskrivningen er foretaget på baggrund af en konkret købsaftale/værdiansættelse på ejendommen.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 som 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 nettorealisationstværdi.

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 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste.....	90.354	24.569
1 Personaleomkostninger.....	0	0
2 Af- og nedskrivninger	<u>65.129</u>	<u>65.129</u>
Resultat før finansielle poster.....	25.225	-40.560
Finansielle omkostninger.....	<u>50.717</u>	<u>52.772</u>
Resultat før skat.....	-25.492	-93.332
3 Skat af årets resultat.....	<u>-38.435</u>	<u>-20.548</u>
Årets resultat.....	<u>12.943</u>	<u>-72.784</u>
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført til næste år.....	<u>12.943</u>	<u>-72.784</u>
Disponeret i alt.....	<u>12.943</u>	<u>-72.784</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

Note	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Grunde og bygninger.....	7.280.000	7.109.226
4 Materielle anlægsaktiver i alt	7.280.000	7.109.226
Anlægsaktiver i alt	7.280.000	7.109.226
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser...	65.000	2.648
Selskabsskat.....	15.417	25.955
Andre tilgodehavender.....	5.492	15.176
Udskudte skatteaktiver.....	0	0
Tilgodehavender i alt	85.909	43.779
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver i alt	85.909	43.779
Aktiver i alt.....	<u>7.365.909</u>	<u>7.153.005</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

Note	31.12.2019	31.12.2018
5 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....	184.004	
Overført resultat.....	2.626.820	2.613.877
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Egenkapital i alt	2.935.824	2.738.877
Udskudt skat.....	859.606	856.680
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	859.606	856.680
Kreditinstitutter.....	2.319.609	2.547.347
Kortfristet del af langfristet gæld.....	215.000	215.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.104.609	2.332.347
Kortfristet del af langfristet gæld.....	215.000	215.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14.624	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.221.396	921.007
Anden gæld.....	14.850	77.094
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.465.870	1.225.101
Gældsforpligtelser i alt	3.570.479	3.557.448
Passiver i alt.....	7.365.909	7.153.005
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	I alt
2018				
Egenkapital primo.....	125.000	0	2.686.661	2.811.661
Årets resultat.....			-72.784	-72.784
Egenkapital ultimo.....	125.000	0	2.613.877	2.738.877
2019				
Egenkapital primo.....	125.000	0	2.613.877	2.738.877
Årets resultat.....			12.943	12.943
Egenkapital overført til reserver.....		235.903		235.903
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-51.899		-51.899
Udbytte.....				
Egenkapital ultimo.....	125.000	184.004	2.626.820	2.935.824

Noter

1 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale, udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

	<u>2019</u>	<u>2018</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.....	10.538	-11.154
Regulering udskudt skat tidligere år.....	-39.600	0
Forskydning i udskudt skat.....	-9.373	-9.394

Skat af årets resultat.....	<u>-38.435</u>	<u>-20.548</u>
------------------------------------	-----------------------	-----------------------

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo.....	<u>8.227.705</u>
Kostpris pr. 31.12.2019.....	<u>8.227.705</u>
Afskrivninger primo.....	<u>1.118.479</u>
Afskrivninger pr. 31.12.2019.....	<u>1.183.608</u>
Opskrivninger primo.....	0
Årets op- og nedskrivning.....	<u>235.903</u>
Opskrivninger pr. 31.12.2019.....	<u>235.903</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019.....	<u>7.280.000</u>

5 Virksomhedskapital

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anpartskapital.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

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

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder mio.kr. 1,0 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.