

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

**c/o Bent Friis Pedersen
Fredtoftevej 10
2980 Kokkedal**

CVR-nr. 28 65 93 18

**Årsrapport for perioden
1. januar 2020 - 30. september 2020**
(omlægningsperiode)

(15. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19. februar 2021**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. september 2020 - Aktiver	10
Balance pr. 30. september 2020 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet Refina Ejendomme ApS
c/o Bent Friis Pedersen
Fredtoftevej 10
2980 Kokkedal

Regnskabsår 1. januar 2020 - 30. september 2020
(omlægningsperiode)

Direktion Bent Friis Pedersen

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

Pengeinstitut Danske Bank A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020 for Refina Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vor 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.

Kokkedal, den 19. februar 2021

Direktion:

Bent Friis Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Refina Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Refina Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 30. september 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)

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.

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 væsentlig 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.

Hørsholm, den 19. februar 2021

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.

Udviklingen i regnskabsåret 2020

Årets resultat efter skat udgør et underskud kr. -17.536 hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter periodens udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Refina Ejendomme ApS for 1. januar 2020 - 30. september 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt få tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

Selskabet har ændret regnskabår til 1. oktober til 30. september. Dette regnskabsår er omlægningsperioden. Sammenligningstallene omfatter regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019, svarende til 12 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste års årsregnskab, 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 ejendomsomkostninger og administrationlokaler 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 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 aktiverens 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ledelsen har valgt i året 2020 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. 172 . 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.

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 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 2020 - 30. september 2020

Note	(9. md.)	
	2020	2019
Bruttofortjeneste	-11.179	90.354
1 Personaleomkostninger.....	0	0
2 Af- og nedskrivninger	0	65.129
Resultat før finansielle poster	-11.179	25.225
Finansielle omkostninger.....	27.059	50.717
Resultat før skat	-38.238	-25.492
3 Skat af årets resultat.....	-20.702	-38.435
Årets resultat	-17.536	12.943
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført til næste år.....	-17.536	12.943
Disponeret i alt	-17.536	12.943

Balance pr. 30. september 2020

Aktiver

Note	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Grunde og bygninger.....	7.500.000	7.280.000
4 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.280.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.280.000</u>
Selskabsskat.....	0	15.417
Andre tilgodehavender.....	7.316	5.492
Udsudte skatteaktiver.....	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	13.865	65.000
Tilgodehavender i alt	<u>21.181</u>	<u>85.909</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>21.181</u>	<u>85.909</u>
Aktiver i alt.....	<u>7.521.181</u>	<u>7.365.909</u>

Balance pr. 30. september 2020

Passiver

Note	30.09.2020	31.12.2019
5 Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....	355.604	184.004
Overført resultat.....	2.609.283	2.626.819
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Egenkapital i alt	3.089.887	2.935.823
Udskudt skat.....	921.734	859.606
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	921.734	859.606
Kreditinstitutter.....	2.138.645	2.319.609
Kortfristet del af langfristet gæld.....	215.000	215.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.923.645	2.104.609
Kortfristet del af langfristet gæld.....	215.000	215.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	28.027	14.625
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.328.038	1.221.396
Anden gæld.....	14.850	14.850
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.585.915	1.465.871
Gældsforpligtelser i alt	3.509.560	3.570.480
Passiver i alt.....	7.521.181	7.365.909
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	I alt
2019				
Egenkapital primo.....	125.000	0	2.613.876	2.738.876
Egenkapital overført til reserver.....		235.903		235.903
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-51.899		-51.899
Årets resultat.....			12.943	12.943
Egenkapital ultimo.....	125.000	184.004	2.626.819	2.935.823
2020				
Egenkapital primo.....	125.000	184.004	2.626.819	2.935.823
Årets resultat.....			-17.536	-17.536
Egenkapital overført til reserver.....		220.000		220.000
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-48.400		-48.400
Udbytte.....				
Egenkapital ultimo.....	125.000	355.604	2.609.283	3.089.887

Noter

1 Personalemkostninger

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

	(9 mdr.) 2020	2019
2 Af- og nedskrivninger		
Grunde og bygninger.....	0	65.129
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	0
Af- og nedskrivninger i alt.....	0	65.129

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat.....	-13.354	10.538
Regulering udskudt skat tidligere år.....	-21.076	-39.600
Forskydning i udskudt skat.....	13.728	-9.373

Skat af årets resultat.....	-20.702	-38.435
------------------------------------	----------------	----------------

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris primo.....	8.227.705
Kostpris pr. 30.09.2020.....	8.227.705
Afskrivninger primo.....	1.183.608
Afskrivninger pr. 30.09.2020.....	1.183.608
Opskrivninger primo.....	235.903
Årets op- og nedskrivning.....	220.000
Opskrivninger pr. 30.09.2019.....	455.903
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2020.....	7.500.000

5 Virksomhedskapital

	2020	2019
Anpartskapital.....	125.000	125.000

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

Ejendommen, bogført værdi 7.500.000 kr. er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld med nominel restgæld på 2.138.6459.

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

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden, som er administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat.