

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Nordstensvej 11  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
www.grantthornton.dk

# Refnov Ejendomme ApS

Rytterbakken 3, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 32 32 88 81

## Årsrapport

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2019.



Susanne Stanley Refnov  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Refnov Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 18. december 2018

### Direktion

Susanne Stanley Refnov

Steen Refnov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Refnov Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Refnov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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.

Hillerød, den 18. december 2018

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Lars Harder  
registreret revisor  
mnc593

Bo Lysen  
statsautoriseret revisor  
mnc32109

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Refnov Ejendomme ApS Rytterbakken 3 3650 Ølstykke
	CVR-nr.: 32 32 88 81
	Hjemsted: Egedal kommune
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Susanne Stanley Refnov Steen Refnov
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
<b>Modervirksomhed</b>	Refnov Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme.

### Usikkerhed og usædvanlige forhold ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Refnov Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Refnov Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.152.580</b>	<b>1.431.953</b>
1 Personaleomkostninger	-774.355	-387.235
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-343.632	-342.582
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.034.593</b>	<b>702.136</b>
Andre finansielle indtægter	192.085	302.150
2 Øvrige finansielle omkostninger	-643.247	-685.206
<b>Resultat før skat</b>	<b>583.431</b>	<b>319.080</b>
Skat af årets resultat	-130.136	-71.130
<b>Årets resultat</b>	<b>453.295</b>	<b>247.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	216.000	216.000
Overføres til overført resultat	237.295	31.950
<b>Disponeret i alt</b>	<b>453.295</b>	<b>247.950</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	18.356.951	18.699.533
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.740	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.393.691</u>	<u>18.699.533</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.393.691</u></b>	<b><u>18.699.533</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	17.657	0
Periodeafgrænsningsposter	61.675	51.201
Tilgodehavender i alt	<u>79.332</u>	<u>51.201</u>
Likvide beholdninger	<u>1.686</u>	<u>3.086</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>81.018</u></b>	<b><u>54.287</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.474.709</u></b>	<b><u>18.753.820</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	391.123	153.828
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	216.000	216.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>687.123</u></b>	<b><u>449.828</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	424.600	345.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>424.600</u></b>	<b><u>345.200</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	11.512.846	11.819.073
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.300.000	1.300.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.812.846</u>	<u>13.119.073</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	298.000	290.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.922.895	1.874.734
	Gæld til tilknyttede virksomheder	299.447	254.000
	Selskabsskat	50.736	23.007
	Anden gæld	1.979.062	2.397.978
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.550.140</u>	<u>4.839.719</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.362.986</u></b>	<b><u>17.958.792</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.474.709</u></b>	<b><u>18.753.820</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

**Noter**

	2017/18	2016/17
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	756.971	378.012
Andre omkostninger til social sikring	17.384	9.223
	<b>774.355</b>	<b>387.235</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	275.217	289.625
Andre finansielle omkostninger	368.030	395.581
	<b>643.247</b>	<b>685.206</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2017	153.828	121.878
Årets overførte overskud eller underskud	237.295	31.950
	<b>391.123</b>	<b>153.828</b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	216.000	216.000
	<b>216.000</b>	<b>216.000</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter 1	11.810.846	12.109.073
Heraf forfalder inden for 1 år	-298.000	-290.000
	<b>11.512.846</b>	<b>11.819.073</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.037.846	10.369.073

**Noter**

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
<b>7. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b><u>1.300.000</u></b>	<b><u>1.300.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.810 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 18.357 t.kr.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Refnov Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Susanne Stanley Refnov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-596722358918

IP: 90.184.xxx.xxx

2018-12-19 10:32:01Z

NEM ID 

## Steen Refnov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-530891677644

IP: 90.184.xxx.xxx

2018-12-20 15:13:52Z

NEM ID 

## Lars Harder

Registreret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:74125899

IP: 87.50.xxx.xxx

2018-12-20 15:40:52Z

NEM ID 

## Bo Lysen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:61528390

IP: 77.241.xxx.xxx

2018-12-21 07:02:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 58LLV-5EENC-DLFPK-CYEPK-88QGS-XOMK8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>