



Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

REFI Ejendomme ApS

Røsnæsvej 419
4400 Kalundborg

CVR-nr. 32 56 53 79

Årsrapport for 2015/16
7. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
Kalundborg den *28* / *11* 2016

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2015/16	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2015/16	9
Balance 31. august 2016	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 – 31. august 2016 for REFI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 – 31. august 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 25. oktober 2016

Direktion:



René Pedersen



Finn Holmquist

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i REFI Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for REFI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2015 – 31. august 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 – 31. august 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kalundborg, den 25. oktober 2016

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 26 69 58 64

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and curves, is written over the text of the firm and the name of the auditor.

Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	REFI Ejendomme ApS Røsnæsvej 419 4400 Kalundborg CVR-nr. 32 56 53 79 Hjemstedskommune: Kalundborg
Direktion	René Pedersen Finn Holmquist
Revision	SMJ Revision v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen Bredgade 39 4400 Kalundborg
Bank	Spar Nord Bank A/S Slotsvolden 7 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 204 mod tkr. 282 året før. Ledelsen betragter resultatet og den økonomiske udvikling som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For 2016/17 forventes et resultat på niveau med 2015/16.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for REFI Ejendomme ApS for perioden 1. september 2015 – 31. august 2016 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10 - 75 år
-----------	------------

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver består af aktier, som medregnes i regnskabet til statusdagens børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. september 2015 - 31. august 2016

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		tkr.
Bruttofortjeneste	416.379	329
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>121.903</u>	<u>122</u>
Resultat før finansielle poster	294.476	208
Andre finansielle indtægter	303.342	502
Finansielle omkostninger	<u>336.000</u>	<u>338</u>
Resultat før skat	261.818	372
Skat af årets resultat	<u>57.614</u>	<u>90</u>
Årets resultat	204.204	282
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200
Overført resultat	<u>4.204</u>	<u>82</u>
Disponeret	204.204	282

Balance 31. august

Aktiver

	2016	2015
		tkr.
Grunde og bygninger	8.951.041	9.073
Materielle anlægsaktiver	8.951.041	9.073
Anlægsaktiver	8.951.041	9.073
Udskudt skatteaktiv	177.000	150
Andre tilgodehavender	38.553	7
Tilgodehavender	215.553	158
Værdipapirer	1.282.527	1.187
Likvide beholdninger	125.396	143
Omsætningsaktiver	1.623.476	1.487
Aktiver i alt	10.574.517	10.560

Balance 31. august

Passiver

	Note	2016	2015
			tkr.
Selskabskapital		125.000	125
Forslag til udbytte		200.000	200
Overført resultat		123.663	119
Egenkapital	1	448.663	444
Gæld til realkreditinstitutter		9.600.000	9.600
Langfristede gældsforpligtelser	2	9.600.000	9.600
Selskabsskat		286.197	206
Depositum		130.500	152
Anden gæld		109.158	158
Kortfristede gældsforpligtelser		525.855	516
Gældsforpligtelser		10.125.855	10.116
Passiver i alt		10.574.517	10.560
Sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Egenkapital

	1. september 2015	Årets bevægelse	Resultat- fordeling	31. august 2016
Selskabskapital	125.000		0	125.000
Overført resultat	119.459		4.204	123.663
Forslag til udbytte	200.000	-200.000	200.000	200.000
	444.459	-200.000	204.204	448.663

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.600.000	0	9.600.000	0
	9.600.000	0	9.600.000	0

3 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsrestgæld er tinglyst pant på tkr. 9.600 i selskabets ejendomme med en bogført værdi på tkr. 8.951.