

## **Revefin A/S**

**Knudlundvej 1  
8653 Them**

**CVR-nr. 36 98 69 05**

### **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. marts 2023

---

Karsten Poulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Revefin A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. marts 2023

### Direktion

Mathias Selchow Poulsen  
direktør

Emme Selchow Poulsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Revefin A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Revefin A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. marts 2023

ATTIRI  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28659

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Revefin A/S  
Knudlundvej 1  
8653 Them

CVR-nr.: 36 98 69 05

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 14. august 2015

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

**Direktion**

Mathias Selchow Poulsen, direktør  
Emme Selchow Poulsen, direktør

**Revisor**

ATTIRI  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
K. Christensens vej 6, st. tv.  
9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i rådgivning, finansiering og investering.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Revefin A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver omfatter udloddet udbytte, som er deklareret i regnskabsåret, renteindtægter og andet afkast af anlægsaktiverne

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.706.818</b>	<b>1.572.316</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		820.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.526.818</b>	<b>1.572.316</b>
Finansielle omkostninger		-251.094	-241.969
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.275.724</b>	<b>1.330.347</b>
Skat af årets resultat		-500.712	-292.676
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.775.012</u></b>	<b><u>1.037.671</u></b>
Overført resultat		1.775.012	1.037.671
		<b><u>1.775.012</u></b>	<b><u>1.037.671</u></b>

## Balance pr. 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	33.000.000	32.180.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.000.000</b>	<b>32.180.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.488.460	1.488.460
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.488.460</b>	<b>1.488.460</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.488.460</b>	<b>33.668.460</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.963.745	363.745
Andre tilgodehavender		283.797	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.247.542</b>	<b>363.745</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.603.904</b>	<b>19.576</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.851.446</b>	<b>383.321</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.339.906</b>	<b>34.051.781</b>

## Balance pr. 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.631.679	4.856.667
<b>Egenkapital</b>		<b>7.131.679</b>	<b>5.356.667</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.488.381	1.054.986
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.488.381</b>	<b>1.054.986</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.544.712	13.248.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.000.000	13.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>28.544.712</b>	<b>26.248.133</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.650.000	1.200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	35.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		382.400	6.500
Selskabsskat		67.317	900
Skyldige moms og afgifter		55.417	149.119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.175.134</b>	<b>1.391.995</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.719.846</b>	<b>27.640.128</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>39.339.906</b>	<b>34.051.781</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	4.856.667	5.356.667
Årets resultat	0	1.775.012	1.775.012
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>6.631.679</b>	<b>7.131.679</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>
	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsejendomme</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>32.180.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>820.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>33.000.000</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2021	<u>31.984.530</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>31.984.530</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021	195.470
Årets værdireguleringer	<u>820.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>1.015.470</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u><u>33.000.000</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er vurderet med baggrund i såvel realiserede og budgetterede nettoglejende indtægt på t.kr. 1.665.

Selskabet ejer udlejningsejendom beliggende i Silkeborg. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5%, som med baggrund i markedssituationen vurderes pålidelig og markedskonform.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastlæggelse af dagsværdi af investeringsejendomme. Usikkerheden afspejler markedsudsving for prisfastsættelse af investeringsejendommen, herunder beliggenhed, afkastkrav og finansieringsmuligheder m.v.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 4% og 5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2% og 3% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 0,5% og 1% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et afkastkrav på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	37.000.000	33.000.000	30.300.000
Ændring i dagsværdi	4.000.000	0	-2.700.000

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.448.133	17.194.712	1.650.000	9.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.000.000	13.000.000	0	0
	<b>27.448.133</b>	<b>30.194.712</b>	<b>1.650.000</b>	<b>9.000.000</b>



## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alflex Invest Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2018 eller senere.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.686, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 33.000.

## Mathias Selchow Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mathias Selchow Poulsen

Direktør

ID: 4299a765-30ae-4d6b-891b-165b82d34ee4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 19:04:13

Underskrevet med MitID



## Emma Selchow Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Emma Selchow Poulsen

Direktør

ID: 58b18853-5143-4d51-ab65-e86bd4d5038e

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2023 kl.: 13:53:20

Underskrevet med MitID



## Karsten Selchow Poulsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Selchow Poulsen

Dirigent

ID: dc67b571-fb0a-4d9d-a733-2b3f00288ce4

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2023 kl.: 10:08:48

Underskrevet med MitID



## Jesper Ovesen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Ovesen - statsautoriseret revisor

Revisor

ID: 1294222641650

Tidspunkt for underskrift: 02-04-2023 kl.: 21:54:45

Underskrevet med NemID

NEM ID