

## REVEFIN A/S

Knudlundvej 1,

8653 Them

CVR-nr. 36986905

## Årsrapport 2019/20

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-02-2021

---

Karsten S. Poulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2019 - 30-09-2020 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. 30-09-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2019 - 30-09-2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28-02-2021

**Direktion**

Karsten Selchow Poulsen  
Direktør

**Bestyrelse**

Torsten Brix  
Formand

Karsten Selchow Poulsen

Karina Selchow Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i REVEFIN A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for REVEFIN A/S for regnskabsåret 01-10-2019 - 30-09-2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aalborg, den 28-02-2021

### Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 33357966

Jesper Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
mne28659

REVEFIN A/S

---

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	REVEFIN A/S Knudlundvej 1, 8653 Them
Telefon	27599754
E-mail	karstenpoulsendk@gmail.com
CVR-nr.	36986905
Stiftelsesdato	14-08-2015
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-10-2019 - 30-09-2020
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Brix Karsten Selchow Poulsen Karina Selchow Poulsen
<b>Direktion</b>	Karsten Selchow Poulsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV
Telefon	45 9842 4430
E-mail	info@attiri.dk
Hjemmeside	www.attiri.dk
CVR-nr.	33357966

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i rådgivning, finansiering og investering.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for REVEFIN A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af



## Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.558.296</b>	<b>1.487.814</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	195.470
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.558.296</b>	<b>1.683.284</b>
Finansielle omkostninger		-259.980	-274.474
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.298.316</b>	<b>1.408.810</b>
Skat af årets resultat		-285.630	-325.276
<b>Årets resultat</b>		<b>1.012.686</b>	<b>1.083.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000.000
Overført resultat		1.012.686	-3.916.466
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.012.686</b>	<b>1.083.534</b>

**Balance 30. september 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		32.180.000	32.180.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.180.000</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</b>		<b>33.668.460</b>	<b>33.668.460</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.883.745
Periodeafgrænsningsposter		70.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>70.000</b>	<b>4.883.745</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>332.986</b>	<b>10.256</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>402.986</b>	<b>4.894.001</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.071.446</b>	<b>38.562.461</b>

**Balance 30. september 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.818.996	2.806.310
Udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.318.996</b>	<b>8.306.310</b>
Hensættelser til udskudt skat		763.210	477.580
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>763.210</b>	<b>477.580</b>
Gæld til kreditinstitutter		14.422.890	15.489.690
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.000.000	13.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>27.422.890</b>	<b>28.489.690</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.100.000	1.100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.476	86.968
Gæld til tilknyttede virksomheder		116.255	0
Anden gæld		324.619	101.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.566.350</b>	<b>1.288.881</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.989.240</b>	<b>29.778.571</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.071.446</b>	<b>38.562.461</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-10-2019	500.000	2.806.310	5.000.000	8.306.310
Betalt udbytte			-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat		1.012.686		1.012.686
<b>Egenkapital 30-09-2020</b>	<b>500.000</b>	<b>3.818.996</b>	<b>0</b>	<b>4.318.996</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**Noter**

	2019/20	2018/19	
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	14.422.890	1.100.000	12.161.550
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.000.000	0	13.000.000
	<b>27.422.890</b>	<b>1.100.000</b>	<b>25.161.550</b>

**2. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er optaget til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i følgende forudsætninger:

Ejendomme er optaget til en samlet værdi på t.kr. 32.180.

Dagsværdierne er fastlagt på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2021 på t.kr. 1.609.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på mellem 4 og 6 %, som med baggrund i markedssituation og tilgængelighed af lejere vurderes pålidelig. Ejendommene er beliggende centralt i Silkeborg. Der er tale om udlejning af butikslokaler.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurdering af dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,50% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. t.kr. -2.925 og ca. t.kr. +3.575.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der afgivet pant i ejendom, restgæld pr. statusdag udgør t.kr. 15.423. Ejendommen har en bogført værdi af t.kr. 32.180.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Karsten Selchow Poulsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-979431098239  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 14:27:41  
Underskrevet med NemID

### Karsten Selchow Poulsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-979431098239  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 14:27:41  
Underskrevet med NemID

### Karsten Selchow Poulsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-979431098239  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 14:27:41  
Underskrevet med NemID

### Karina Selchow Poulsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-610206446713  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2021 kl.: 19:50:20  
Underskrevet med NemID

### Torsten Brix

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-758730089181  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2021 kl.: 09:31:57  
Underskrevet med NemID

### Jesper Ovesen - statsautoriseret revisor

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1294222641650  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2021 kl.: 19:52:10  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5e8c38begxz241832233