

Revefin ApS

**Knudlundvej 1
8653 Them**

CVR-nr. 36 98 69 05

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. marts 2024

Karsten Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | 5 |
| Balance pr. 30. september 2023 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Revefin ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Revefin ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 2024

Direktion

Karsten Selchow Poulsen
direktør

Revefin ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Revefin ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Revefin ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 2024

ATTIRI
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
mne28659

Revefin ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet

Revefin ApS
Knudlundvej 1
8653 Them

CVR-nr.: 36 98 69 05

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 14. august 2015

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Karsten Selchow Poulsen, direktør

Revisor

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

Revefin ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, øvrige investeringer og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Revefin ApS
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> DKK | <u>2021/22</u> DKK |
|--|-------------|-----------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.465.120 | 1.706.818 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 820.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.465.120 | 2.526.818 |
| Finansielle indtægter | | 161.465 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -1.122.066 | -251.094 |
| Resultat før skat | | 504.519 | 2.275.724 |
| Skat af årets resultat | | -111.222 | -500.712 |
| Årets resultat | | <u>393.297</u> | <u>1.775.012</u> |
| Overført resultat | | 393.297 | 1.775.012 |
| | | <u>393.297</u> | <u>1.775.012</u> |

Revefin ApS

Balance pr. 30. september 2023

| | Note | 2022/23 DKK | 2021/22 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | 1 | 33.000.000 | 33.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 33.000.000 | 33.000.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 1.488.460 | 1.488.460 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.488.460 | 1.488.460 |
| Anlægsaktiver i alt | | 34.488.460 | 34.488.460 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 177.472 | 251.750 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 4.104.620 | 2.963.745 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 32.047 |
| Tilgodehavender | | 4.282.092 | 3.247.542 |
| Likvide beholdninger | | 90.253 | 1.603.904 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 4.372.345 | 4.851.446 |
| Aktiver i alt | | 38.860.805 | 39.339.906 |

Revefin ApS

Balance pr. 30. september 2023

| | Note | 2022/23 DKK | 2021/22 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 7.024.976 | 6.631.679 |
| Egenkapital | | 7.524.976 | 7.131.679 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.599.603 | 1.488.381 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.599.603 | 1.488.381 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 14.269.994 | 15.694.712 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 13.084.249 | 13.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 27.354.243 | 28.694.712 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2 | 2.000.000 | 1.500.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.041 | 20.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 74.717 | 382.400 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 0 | 67.317 |
| Anden gæld | | 285.225 | 55.417 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.381.983 | 2.025.134 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 29.736.226 | 30.719.846 |
| Passiver i alt | | 38.860.805 | 39.339.906 |

Revefin ApS

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022 | 500.000 | 6.631.679 | 7.131.679 |
| Årets resultat | 0 | 393.297 | 393.297 |
| Egenkapital 30. september 2023 | 500.000 | 7.024.976 | 7.524.976 |

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Kostpris 1. oktober 2022 | 31.984.530 |
| Kostpris 30. september 2023 | 31.984.530 |
| Værdireguleringer 1. oktober 2022 | 1.015.470 |
| Årets værdireguleringer | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 30. september 2023 | <u>1.015.470</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023 | <u><u>33.000.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er vurderet med baggrund i såvel realiserede og budgetterede nettolejeindtægt på t.kr. 1.737.

Selskabet ejer udlejningsejendom beliggende i Silkeborg. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,25%, 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.

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.

Revefin ApS

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et afkastkrav på 5,25%.

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% DKK | Basis DKK | 0,5 % DKK |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 4,8 | 5,3 | 5,8 |
| Dagsværdi | 36.450.000 | 33.000.000 | 30.125.000 |
| Ændring i dagsværdi | 3.450.000 | 0 | -2.875.000 |

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2022 | Gæld 30. september 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.194.712 | 15.769.994 | 1.500.000 | 7.500.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 13.000.000 | 13.584.249 | 500.000 | 13.000.000 |
| | 30.194.712 | 29.354.243 | 2.000.000 | 20.500.000 |

Noter

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alflex Invest Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.770, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 33.000.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Revefin ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge visse anbefalinger i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

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.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indtægtsføres svarende til den del, der vedrører regnskabsåret. Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter 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.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Selchow Poulsen

Direktør

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2024 kl.: 17:24:22

Underskrevet med MitID



Jesper Ovesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Ovesen

Revisor

ID: 1a7efaa7-4603-4ba6-bc01-76e437af19de

Tidspunkt for underskrift: 01-04-2024 kl.: 17:26:32

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: 01-04-2024 kl.: 17:29:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a3153bNJuwS251671369

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.