Refinans Danmark A/S

Hovedgaden 11, 4654 Faxe Ladeplads

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/9 - 31/8)

CVR-nr. 73 62 54 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/1 2017

Knud-Erik Jørgensen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Beretning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. september - 31. august	5
Balance 31. august	6
Noter til årsregnskabet	8
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 for Refinans Danmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 30. januar 2017

Direktion

Knud-Erik Jørgensen

Bestyrelse

Arthur Holgerson	Maimu Jørgensen	Knud-Erik Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Refinans Danmark A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Refinans Danmark A/S for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Næstved, den 30. januar 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Refinans Danmark A/S Hovedgaden 11 4654 Faxe Ladeplads CVR-nr.: 73 62 54 16 Regnskabsperiode: 1. september - 31. august Regnskabsår: 23. regnskabsår Hjemstedskommune: Faxe
Bestyrelse	Arthur Holgerson Maimu Jørgensen Knud-Erik Jørgensen
Direktion	Knud-Erik Jørgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Toldbuen 1 4700 Næstved

Beretning

Årsrapporten for Refinans Danmark A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabet driver finansieringsvirksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 529.975, og selskabets balance pr. 31. august 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.683.869.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**1.052.710**	**417.681**
Administrationsomkostninger		-178.468	-198.275
Resultat før finansielle poster		**874.242**	**219.406**
Finansielle indtægter		84.346	107.639
Finansielle omkostninger		-311.281	-593.113
Resultat før skat		**647.307**	**-266.068**
Skat af årets resultat	1	-117.332	57.900
Årets resultat		**529.975**	**-208.168**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overført resultat	426.575	-309.368
	529.975	**-208.168**

Balance 31. august

Aktiver

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		8.909.850	8.840.369
Materielle anlægsaktiver	2	**8.909.850**	**8.840.369**
Anlægsaktiver		**8.909.850**	**8.840.369**
Andre tilgodehavender		917.877	18.720
Udskudt skatteaktiv	5	256.100	252.300
Selskabsskat		11.911	0
Periodeafgrænsningsposter		9.800	9.800
Tilgodehavender		**1.195.688**	**280.820**
Værdipapirer	3	**1.657.421**	**664.174**
Likvide beholdninger		**926.950**	**9.012**
Omsætningsaktiver		**3.780.059**	**954.006**
Aktiver		**12.689.909**	**9.794.375**

Balance 31. august

Passiver

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.080.469	2.653.894
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital	4	**3.683.869**	**3.255.094**
Gæld til realkreditinstitutter		4.422.090	4.779.800
Langfristede gældsforpligtelser	6	**4.422.090**	**4.779.800**
Gæld til realkreditinstitutter	6	248.000	260.000
Kreditinstitutter		2.312.485	265.597
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		861.197	832.771
Selskabsskat		123.431	52.995
Anden gæld		1.017.037	336.318
Periodeafgrænsningsposter		21.800	11.800
Kortfristet gæld		**4.583.950**	**1.759.481**
Gældsforpligtelser		**9.006.040**	**6.539.281**
Passiver		**12.689.909**	**9.794.375**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	121.132	0
Årets udskudte skat	-3.800	-57.900
	117.332	**-57.900**

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. september	9.667.521
Tilgang i årets løb	190.256
Kostpris 31. august	9.857.777
Ned- og afskrivninger 1. september	827.152
Årets afskrivninger	120.775
Ned- og afskrivninger 31. august	947.927
Regnskabsmæssig værdi 31. august	**8.909.850**

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 9.670.000.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
3 Værdipapirer		
Aktier	1.024.950	0
Pantebreve	632.471	664.174
	1.657.421	**664.174**

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	500.000	2.653.894	101.200	3.255.094
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	426.575	103.400	529.975
Egenkapital 31. august	**500.000**	**3.080.469**	**103.400**	**3.683.869**

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-208.600	-181.900
Låneomkostninger	-47.500	-50.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-20.400
Overført til udskudt skatteaktiv	256.100	252.300
	0	**0**

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	256.100	252.300
Regnskabsmæssig værdi	**256.100**	**252.300**

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.631.000	3.915.000
Mellem 1 og 5 år	791.090	864.800
Langfristet del	4.422.090	4.779.800
Inden for 1 år	248.000	260.000
	4.670.090	**5.039.800**

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.286.653	8.286.653

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og ejerforening:

Til sikkerhed for mellemværendet med Danske Bank og ejerforening er deponeret ejerpantebreve nom. DKK 1.960.000 med sikkerhed i grunde og bygninger	1.086.883	1.100.473
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøjbing Landbobank er deponeringskonto	926.950	0
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er deponeret pantebreve og aktier, kursværdi	1.657.421	664.174

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Knud-Erik Jørgensen, Poppelvej 5, 4654 Fakse Ladeplads.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Refinans Danmark A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter løn og omkostninger til det administrative personale, lokaleomkostninger og kontoromkostninger.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, låneomkostninger, kurstab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter pantebreve, der måles til kursværdi samt børsnoterede aktier der måles til statusdagens kurs.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.