
Refinans Danmark A/S

Hovedgaden 11, 4654 Faxe Ladeplads

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/9 - 31/8)

CVR-nr. 73 62 54 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/1 2018

Knud-Erik Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. september - 31. august 4

Balance 31. august 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2016 - 31. august 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 31. januar 2018

Direktion

Knud-Erik Jørgensen

Bestyrelse

Arthur Holgersen

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 2016 - 31. august 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 revisors 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.

Slagelse, den 31. januar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

mne28700

Selskabsoplysninger

Selskabet

Refinans Danmark A/S
Hovedgaden 11
4654 Faxe Ladeplads

CVR-nr.: 73 62 54 16
Regnskabsperiode: 1. september - 31. august
Regnskabsår: 33. regnskabsår
Hjemstedskommune: Faxe

Bestyrelse

Arthur Holgerson
Maimu Jørgensen
Knud-Erik Jørgensen

Direktion

Knud-Erik Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		451.993	1.052.709
Administrationsomkostninger		-186.075	-178.467
Resultat af ordinær primær drift		265.918	874.242
Resultat før finansielle poster		265.918	874.242
Finansielle indtægter		116.278	84.346
Finansielle omkostninger		-337.277	-311.281
Resultat før skat		44.919	647.307
Skat af årets resultat	2	15.388	-117.332
Årets resultat		60.307	529.975

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Overført resultat		-45.493	426.575
		60.307	529.975

Balance 31. august

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		9.394.474	8.909.850
Materielle anlægsaktiver		9.394.474	8.909.850
Anlægsaktiver		9.394.474	8.909.850
Andre tilgodehavender		1.511	917.877
Udskudt skatteaktiv	5	290.100	256.100
Selskabsskat		0	11.911
Periodeafgrænsningsposter		9.800	9.800
Tilgodehavender		301.411	1.195.688
Værdipapirer	3	1.240.052	1.657.421
Likvide beholdninger		0	926.950
Omsætningsaktiver		1.541.463	3.780.059
Aktiver		10.935.937	12.689.909

Balance 31. august

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.034.976	3.080.469
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital	4	3.640.776	3.683.869
Gæld til realkreditinstitutter		4.788.201	4.422.090
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.788.201	4.422.090
Gæld til realkreditinstitutter	6	259.000	248.000
Kreditinstitutter		1.152.171	2.312.484
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		681.096	1.011.400
Selskabsskat		133.059	123.431
Anden gæld		265.434	866.835
Periodeafgrænsningsposter		16.200	21.800
Kortfristet gæld		2.506.960	4.583.950
Gældsforpligtelser		7.295.161	9.006.040
Passiver		10.935.937	12.689.909
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver finansieringsvirksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	18.612	121.132
Årets udskudte skat	-34.000	-3.800
	<u>-15.388</u>	<u>117.332</u>

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
3 Værdipapirer		
Aktier	641.800	1.024.950
Pantebreve	598.252	632.471
	<u>1.240.052</u>	<u>1.657.421</u>

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. september	500.000	3.080.469	103.400	3.683.869
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	-45.493	105.800	60.307
Egenkapital 31. august	<u>500.000</u>	<u>3.034.976</u>	<u>105.800</u>	<u>3.640.776</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
5 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-236.400	-208.600
Låneomkostninger	-53.700	-47.500
Overført til udskudt skatteaktiv	290.100	256.100
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	290.100	256.100
Regnskabsmæssig værdi	<u>290.100</u>	<u>256.100</u>

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	3.853.000	3.631.000
Mellem 1 og 5 år	935.201	791.090
Langfristet del	4.788.201	4.422.090
Inden for 1 år	259.000	248.000
	<u>5.047.201</u>	<u>4.670.090</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.175.020	8.286.653
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og ejerforening:

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Til sikkerhed for mellemværendet med Danske Bank og ejerforening er deponeret ejerpantebreve nom. DKK 1.960.000 med sikkerhed i grunde og bygninger	<u>1.073.293</u>	<u>1.086.883</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøbing Landbobank er deponeringskonto	<u>0</u>	<u>926.950</u>
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøbing Landbobank er deponeret pantebreve og aktier, kursværdi	<u>1.240.052</u>	<u>1.657.421</u>

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Refinans Danmark A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

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

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
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende renter.

Værdipapirer

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

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.