
Refinans Danmark A/S

Hovedgaden 11, 4654 Faxe Ladeplads

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/9 - 31/8)

CVR-nr. 73 62 54 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 04/02 2022

Knud-Erik Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. september - 31. august 4

Balance 31. august 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2020 - 31. august 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 4. februar 2022

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 2020 - 31. august 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Ringsted, den 4. februar 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Frausing Borch

statsautoriseret revisor

mne44062

Selskabsoplysninger

Selskabet

Refinans Danmark A/S
Hovedgaden 11
4654 Faxe Ladeplads

CVR-nr.: 73 62 54 16
Regnskabsperiode: 1. september - 31. august
Regnskabsår: 37. regnskabsår
Hjemstedskommune: Faxe

Bestyrelse

Arthur Holgerson
Maimu Jørgensen
Knud-Erik Jørgensen

Direktion

Knud-Erik Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		936.410	875.105
Administrationsomkostninger		-203.360	-170.603
Resultat af ordinær primær drift		733.050	704.502
Resultat før finansielle poster		733.050	704.502
Finansielle indtægter		518.474	178.519
Finansielle omkostninger		-122.794	-573.984
Resultat før skat		1.128.730	309.037
Skat af årets resultat	2	-212.647	-46.389
Årets resultat		916.083	262.648

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Overført resultat		801.683	149.648
		916.083	262.648

Balance 31. august

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		4.782.514	4.848.067
Materielle anlægsaktiver		4.782.514	4.848.067
Anlægsaktiver		4.782.514	4.848.067
Ejendomme til videresalg		1.651.281	3.086.131
Varebeholdninger		1.651.281	3.086.131
Andre tilgodehavender		17.800	0
Udskudt skatteaktiv		111.165	106.100
Periodeafgrænsningsposter		0	7.600
Tilgodehavender		128.965	113.700
Værdipapirer	3	1.123.876	478.404
Likvide beholdninger		206.090	55.134
Omsætningsaktiver		3.110.212	3.733.369
Aktiver		7.892.726	8.581.436

Balance 31. august

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.792.964	3.991.281
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		5.407.364	4.604.281
Selskabsskat		223.129	68.641
Langfristede gældsforpligtelser	5	223.129	68.641
Gæld til realkreditinstitutter		1.066.597	1.519.117
Kreditinstitutter		966.077	1.687.784
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.464	435.358
Selskabsskat	5	68.440	93.495
Anden gæld		148.141	154.260
Periodeafgrænsningsposter		8.514	18.500
Kortfristet gæld		2.262.233	3.908.514
Gældsforpligtelser		2.485.362	3.977.155
Passiver		7.892.726	8.581.436
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	500.000	3.991.281	113.000	4.604.281
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	801.683	114.400	916.083
Egenkapital 31. august	500.000	4.792.964	114.400	5.407.364

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver finansieringsvirksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	217.712	67.540
Årets udskudte skat	-5.065	-21.151
	212.647	46.389

3 Værdipapirer

Aktier	691.930	0
Pantebreve	431.946	478.404
	1.123.876	478.404

4 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. august
	DKK	DKK
Værdipapirer - aktier	347.775	691.930

Noter til årsregnskabet

5 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:

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	223.129	68.641
Langfristet del	223.129	68.641
Inden for 1 år	68.440	93.495
	291.569	162.136

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger indregnet under varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	2.274.215
--	---	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebreve på nom. DKK 2.072.000 med sikkerhed i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på	2.687.223	2.727.002
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkøbing Landbobank er der afgivet pant i selskabets beholdning af værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på	691.930	0
--	---------	---

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Refinans Danmark A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 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/udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte/udlejede ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salg/udlejning vil tilgå selskabet.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af indtægter og ejendomsudgifter mv..

Noter til årsregnskabet

7 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.

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

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme bestemt for videresalg. Ejendommene optages til direkte medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 ved-

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

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