

---

# *Refinans Danmark A/S*

Poppelvej 5, 4654 Faxe Ladeplads

## Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/9 - 31/8)

---

CVR-nr. 73 62 54 16

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/2 2023

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 2021 - 31. august 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 13. februar 2023

## Direktion

Knud-Erik Jørgensen

## Bestyrelse

Arthur Holgerson

Knud-Erik Jørgensen

Karen Holgerson

# 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 2021 - 31. august 2022 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 revisoreres 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 13. februar 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Nikolaj Frausing Borch

statsautoriseret revisor

mne44062

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Refinans Danmark A/S  
Poppelvej 5  
4654 Faxe Ladeplads

CVR-nr.: 73 62 54 16  
Regnskabsperiode: 1. september - 31. august  
Regnskabsår: 38. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Faxe

**Bestyrelse**

Arthur Holgerson  
Knud-Erik Jørgensen  
Karen Holgerson

**Direktion**

Knud-Erik Jørgensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>694.974</b>	<b>936.410</b>
Administrationsomkostninger	2	-288.303	-203.360
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>406.671</b>	<b>733.050</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>406.671</b>	<b>733.050</b>
Finansielle indtægter		68.670	518.474
Finansielle omkostninger		-500.403	-122.794
<b>Resultat før skat</b>		<b>-25.062</b>	<b>1.128.730</b>
Skat af årets resultat	3	6.323	-212.647
<b>Årets resultat</b>		<b>-18.739</b>	<b>916.083</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	230.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	114.400
Overført resultat	-307.639	801.683
	<b>-18.739</b>	<b>916.083</b>

## Balance 31. august

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		5.215.172	4.782.514
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		1.263.984	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.479.156</b>	<b>4.782.514</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.479.156</b>	<b>4.782.514</b>
Ejendomme til videresalg		0	1.651.281
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.651.281</b>
Andre tilgodehavender		114.793	17.800
Udskudt skatteaktiv		126.664	111.165
<b>Tilgodehavender</b>		<b>241.457</b>	<b>128.965</b>
<b>Værdipapirer</b>	5	<b>810.413</b>	<b>1.123.876</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.174</b>	<b>206.090</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.077.044</b>	<b>3.110.212</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.556.200</b>	<b>7.892.726</b>

## Balance 31. august

### Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.485.325	4.792.964
Foreslået udbytte for regnskabsåret		58.900	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>5.044.225</b>	<b>5.407.364</b>
Selskabsskat		9.571	223.129
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>9.571</b>	<b>223.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter		356.834	1.066.597
Kreditinstitutter		1.719.272	966.077
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.254	4.464
Selskabsskat	7	221.368	68.440
Anden gæld		182.419	148.141
Periodeafgrænsningsposter		16.257	8.514
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>2.502.404</b>	<b>2.262.233</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.511.975</b>	<b>2.485.362</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.556.200</b>	<b>7.892.726</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	500.000	4.792.964	114.400	5.407.364
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-230.000	0	-230.000
Årets resultat	0	-77.639	58.900	-18.739
<b>Egenkapital 31. august</b>	<b>500.000</b>	<b>4.485.325</b>	<b>58.900</b>	<b>5.044.225</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver finansieringsvirksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

## 2 Medarbejderforhold

Lønninger

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
	96.311	35.313
	<b>96.311</b>	<b>35.313</b>

Lønninger er omkostningsført under følgende poster:

Administrationsomkostninger

	96.311	35.313
	<b>96.311</b>	<b>35.313</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

9.176                      217.712

Årets udskudte skat

-15.499                      -5.065

**-6.323**                      **212.647**

## 4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Lån optaget og indfriet i årets løb

Direktion  
DKK

164.213

Årets tilskrevne rente

6.861

Lånet er renteberegnet med 9,55 indtil indfrielse.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>5 Værdipapirer</b>		
Aktier	493.559	691.930
Pantebreve	316.854	431.946
	<u><b>810.413</b></u>	<u><b>1.123.876</b></u>

## 6 Kapitalandele til dagsværdi

	<u>Værdiregule- ring, resultat- opgørelse</u>	<u>Dagsværdi 31. august</u>
	DKK	DKK
Værdipapirer - aktier	-92.038	493.559

## 7 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:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	9.571	223.129
Langfristet del	9.571	223.129
Inden for 1 år	221.368	68.440
	<u><b>230.939</b></u>	<u><b>291.569</b></u>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

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

<u>2.647.444</u>	<u>2.687.223</u>
------------------	------------------

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
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	<u>493.559</u>	<u>691.930</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Refinans Danmark A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 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

## 9 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

## 9 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.

### 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 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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