
Refinans Danmark A/S

Poppelvej 5, 4654 Faxe Ladeplads

Årsrapport for
1. september 2022 - 31. august 2023

CVR-nr. 73 62 54 16

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/2 2024

Knud-Erik Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe Ladeplads, den 22. februar 2024

Direktion

Knud-Erik Jørgensen
direktør

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 2022 - 31. august 2023 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 revisorers 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 22. februar 2024

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 2022 - 31. august 2023 Stiftet: 27. marts 1984 Regnskabsår: 39. 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 2022 - 31. august 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.210.548	694.974
Administrationsomkostninger	2	-346.888	-288.303
Resultat før finansielle poster		863.660	406.671
Finansielle indtægter		322.650	68.670
Finansielle omkostninger		-168.618	-500.403
Resultat før skat		1.017.692	-25.062
Skat af årets resultat	3	-230.533	6.323
Årets resultat		787.159	-18.739

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	230.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
Overført resultat	726.159	-307.639
	787.159	-18.739

Balance 31. august 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.685.297	5.215.172
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	1.263.984
Materielle anlægsaktiver		4.685.297	6.479.156
Anlægsaktiver		4.685.297	6.479.156
Andre tilgodehavender		36.072	114.793
Udskudt skatteaktiv		122.192	126.664
Tilgodehavender		158.264	241.457
Værdipapirer	5, 4	1.780.788	810.413
Likvide beholdninger		180.888	25.174
Omsætningsaktiver		2.119.940	1.077.044
Aktiver		6.805.237	7.556.200

Balance 31. august 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.211.484	4.485.325
Foreslået udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
Egenkapital		5.772.484	5.044.225
Selskabsskat		237.620	9.571
Langfristede gældsforpligtelser	6	237.620	9.571
Gæld til realkreditinstitutter		0	356.834
Kreditinstitutter		550.693	1.719.272
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28.850	6.254
Selskabsskat	6	9.578	221.368
Anden gæld		203.277	182.419
Periodeafgrænsningsposter		2.735	16.257
Kortfristede gældsforpligtelser		795.133	2.502.404
Gældsforpligtelser		1.032.753	2.511.975
Passiver		6.805.237	7.556.200
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	500.000	4.485.325	58.900	5.044.225
Betalt ordinært udbytte	0	0	-58.900	-58.900
Årets resultat	0	726.159	61.000	787.159
Egenkapital 31. august	500.000	5.211.484	61.000	5.772.484

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver finansieringsvirksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

2022/23	2021/22
DKK	DKK

2. Medarbejderforhold

Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:

Administrationsomkostninger

217.209	96.311
217.209	96.311

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1	1
----------	----------

2022/23	2021/22
DKK	DKK

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

220.631 9.176

Årets udskudte skat

4.472 -15.499

Regulering af skat vedrørende tidligere år

5.430 0

230.533	-6.323
----------------	---------------

4. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. august
DKK	DKK

Værdipapirer - aktier

218.459 1.475.412

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
5. Værdipapirer		
Aktier	1.475.412	493.559
Pantebreve	305.376	316.854
	<u>1.780.788</u>	<u>810.413</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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Selskabsskat		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	237.620	9.571
Langfristet del	237.620	9.571
Inden for 1 år	9.578	221.368
	<u>247.198</u>	<u>230.939</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

7. 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 en regnskabsmæssig værdi på	2.607.665	2.647.444
Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er der afgivet pant i selskabets beholdning af værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	1.475.412	493.559

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Refinans Danmark A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

Resultatopgørelse

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 nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Finansielle poster

I regnskabsår med positiv skattepligtig indkomst hidrørende fra sådanne kursgevinster, kan det besluttes, at disse helt eller delvist overføres til den frie formue.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Noter til årsregnskabet

Balance

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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.

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

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.