

Revefin ApS

Knudlundvej 1
8653 Them

CVR-nr. 36 98 69 05

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. marts 2025

Karsten Poulsen
dirigent

Revefin ApS

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	5
Balance pr. 30. september 2024	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Revefin ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Revefin ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27. marts 2025

Direktion

Karsten Selchow Poulsen
direktør

Revefin ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Revefin ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Revefin ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. marts 2025

ATTIRI
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
mne28659

Revefin ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet

Revefin ApS
Knudlundvej 1
8653 Them

CVR-nr.: 36 98 69 05

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Stiftet: 14. august 2015

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Karsten Selchow Poulsen, direktør

Revisor

ATTIRI
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
K. Christensens vej 6, st. tv.
9200 Aalborg SV

Revefin ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, øvrige investeringer og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Revefin ApS

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		1.280.341	1.465.120
Finansielle indtægter		1.025	161.465
Finansielle omkostninger	1	-929.590	-1.122.066
Resultat før skat		351.776	504.519
Skat af årets resultat		-77.485	-111.222
Årets resultat		274.291	393.297
Overført resultat		274.291	393.297
		274.291	393.297

This document has esignatur Agreement-ID: 0adb0aPKUwH252449910

Revefin ApS

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2	33.000.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver		33.000.000	33.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.488.460	1.488.460
Finansielle anlægsaktiver		1.488.460	1.488.460
Anlægsaktiver i alt		34.488.460	34.488.460
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	177.472
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.104.620
Andre tilgodehavender		15.000	0
Tilgodehavender		15.000	4.282.092
Likvide beholdninger		240.564	90.253
Omsætningsaktiver i alt		255.564	4.372.345
Aktiver i alt		34.744.024	38.860.805

Revefin ApS

Balance pr. 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.299.267	7.024.976
Egenkapital		7.799.267	7.524.976
Hensættelse til udskudt skat		1.801.824	1.599.603
Hensatte forpligtelser i alt		1.801.824	1.599.603
Gæld til realkreditinstitutter		12.842.787	14.269.994
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.128.308	13.084.249
Langfristede gældsforpligtelser	3	22.971.095	27.354.243
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.000.000	2.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.574	22.041
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	74.717
Anden gæld		47.264	285.225
Kortfristede gældsforpligtelser		2.171.838	2.381.983
Gældsforpligtelser i alt		25.142.933	29.736.226
Passiver i alt		34.744.024	38.860.805
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Revefin ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	7.024.976	7.524.976
Årets resultat	0	274.291	274.291
Egenkapital 30. september 2024	500.000	7.299.267	7.799.267

Virksomhedskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Revefin ApS

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	541.073	745.714
Andre finansielle omkostninger	382.093	376.352
Valutakurstab	6.424	0
	929.590	1.122.066

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	31.984.530
Kostpris 30. september 2024	31.984.530
Værdireguleringer 1. oktober 2023	1.015.470
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 30. september 2024	1.015.470
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	33.000.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er vurderet med baggrund i såvel realiserede og budgetterede nettoglejndtægt på t.kr. 1.795. Dagsværdi fastsættes med baggrund i niveau 3 i årsregnskabslovens hierarki for dagsværdi.

Selskabet ejer udlejningsejendom beliggende i Silkeborg. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,44%, som med baggrund i markedssituationen vurderes pålidelig og markedskonform, henset til ejendommens udlejning som dagligvareforretning og udlejningsformat. Der er i forbindelse med fastsættelse af dagsværdi foretaget konkret vurdering af ejendommens driftsomkostninger og normaliseret vedligeholdelse m.v.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastlæggelse af dagsværdi af investeringsejendomme. Usikkerheden afspejler markedsudsving for prisfastsættelse af investeringsejendommen, herunder beliggenhed, afkastkrav og finansieringsmuligheder m.v.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 4% og 5% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2% og 4% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 0,5% og 1% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et afkastkrav på 5,44%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,9	5,4	5,9
Dagsværdi	36.340.000	33.000.000	30.222.000
Ændring i dagsværdi	3.340.000	0	-2.778.000

Revefin ApS

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.769.994	14.342.787	1.500.000	6.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.584.249	10.628.308	500.000	0
	29.354.243	24.971.095	2.000.000	6.000.000

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alflex Invest Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.343, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 33.000.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Revefin ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge visse anbefalinger i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indtægtsføres svarende til den del, der vedrører regnskabsåret. Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver omfatter udloddet udbytte, som er deklereret i regnskabsåret, renteindtægter og andet afkast af anlægsaktiverne.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringssejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringssejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en ob-jektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdifor-ringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er vær-diforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkost-ninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Karsten Selchow Poulsen

Navn returneret af MitId: Karsten Selchow Poulsen

Direktør

ID: dc67b571-fb0a-4d9d-a733-2b3f00288ce4

IP-adresse: 217.74.147.233:62584

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 28-03-2025 09:40:45 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Jesper Ovesen

Navn returneret af MitId: Jesper Ovesen

Revisor

ID: 1a7efaa7-4603-4ba6-bc01-76e437af19de

IP-adresse: 87.49.44.10:11133

Dato for underskrift: 29-03-2025 18:11:08 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



Karsten Selchow Poulsen

Navn returneret af MitId: Karsten Selchow Poulsen

Dirigent

ID: dc67b571-fb0a-4d9d-a733-2b3f00288ce4

IP-adresse: 93.165.245.167:34983

CPR-match med MitId

Dato for underskrift: 29-03-2025 18:18:54 CET (+01:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 0adb0aPKUwH252449910