

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Refshale ApS

CVR-nr. 10 04 37 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

5/14-16.



Flemming Møller Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Refshale ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 4. april 2016

Direktion

Flemming Møller Jensen



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Refshale ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Refshale ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. april 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ove Frederiksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Refshale ApS
Refshalevej 29
4930 Maribo

CVR-nr.: 10 04 37 94
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Flemming Møller Jensen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Refshale ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	645.319	676
Andre eksterne omkostninger	-418.458	-293
Bruttoresultat	226.861	383
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-103.203	-63
Driftsresultat	123.658	320
Andre finansielle indtægter	-2.227	17
1 Andre finansielle omkostninger	-48.456	-93
Resultat før skat	72.975	244
Skat af årets resultat	-28.842	-58
Årets resultat	44.133	186
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	100
Overføres til overført resultat	0	86
Disponeret fra overført resultat	-57.067	0
Disponeret i alt	44.133	186

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	199.953	253
2	Grunde og bygninger	5.313.424	5.363
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.513.377</u>	<u>5.616</u>
	Pantebrev	69.582	77
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>69.582</u>	<u>77</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.582.959</u>	<u>5.693</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	8.158	0
	Andre tilgodehavender	1.806	7
	Tilgodehavender i alt	<u>9.964</u>	<u>7</u>
	Aktier	17.000	18
	Værdipapirer i alt	<u>17.000</u>	<u>18</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>26.964</u>	<u>25</u>
	Aktiver i alt	<u>5.609.923</u>	<u>5.718</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note			
Egenkapital			
	Anparts kapital	125.000	125
	Overført resultat	3.013.190	3.070
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	100
	Egenkapital i alt	<u>3.239.390</u>	<u>3.295</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.679.631</u>	<u>1.803</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.679.631</u>	<u>1.803</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	118.645	118
	Gæld til pengeinstitutter	282.300	244
	Varmeregnskab	0	9
	Gæld til indehaver	7.013	5
	Selskabsskat	0	16
	Anden gæld	97.563	19
	Depositum	185.381	209
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>690.902</u>	<u>620</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.370.533</u>	<u>2.423</u>
	Passiver i alt	<u>5.609.923</u>	<u>5.718</u>

Noter

	2015	2014		
1. Andre finansielle omkostninger				
Andre renteomkostninger	48.456	93		
	48.456	93		
2. Materielle anlægsaktiver				
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	266.604	5.562.834		
Tilgang	0	0		
Kostpris 31. december 2015	266.604	5.562.834		
Afskrivninger 1. januar 2015	13.330	199.528		
Årets afskrivninger	53.321	49.882		
Afskrivninger 31. december 2015	66.651	249.410		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	199.953	5.313.424		
3. Egenkapital				
	Virksomheds- kapital	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	99.800	3.070.257	3.295.057
Årets overførte overskud eller underskud	0	-99.800	-57.067	-156.867
Udbytte for regnskabsåret	0	101.200	0	101.200
Egenkapital 31. december 2015	125.000	101.200	3.013.190	3.239.390

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark (Havnegade)	653.837	687
BRF Kredit (Sønderparken)	352.889	366
Realkredit Danmark (Torvet)	791.550	868
	<u>1.798.276</u>	<u>1.921</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-118.645</u>	<u>-118</u>
	<u>1.679.631</u>	<u>1.803</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.200.286</u>	<u>1.352</u>