

# **Refshale ApS**


**Refshalevej 29, 4930 Maribo**

**CVR-nr. 10 04 37 94**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2018.



---

Flemming Møller Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

---

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 3. april 2018

**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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. april 2018

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 70 99 36

  
Ove Frederiksen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr 9285

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Refshale ApS  
Refshalevej 29  
4930 Maribo

CVR-nr.: 10 04 37 94  
Stiftet: 1. november 1985  
Hjemsted: Maribo  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Flemming Møller Jensen

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

---

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

---

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>76.855</b>	<b>404</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-98.891	-103
<b>Driftsresultat</b>	<b>-22.036</b>	<b>301</b>
Andre finansielle indtægter	10.895	20
I Øvrige finansielle omkostninger	-50.634	-48
<b>Resultat før skat</b>	<b>-61.775</b>	<b>273</b>
Skat af årets resultat	-5.610	-74
<b>Årets resultat</b>	<b>-67.385</b>	<b>199</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	103
Overføres til overført resultat	0	96
Disponeret fra overført resultat	-173.185	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-67.385</b>	<b>199</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	5.349.976	5.264
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	147
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.349.976</u>	<u>5.411</u>
Pantebrev	53.049	62
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>53.049</u>	<u>62</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.403.025</u></b>	<b><u>5.473</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	22.390	0
Andre tilgodehavender	24.759	0
Tilgodehavender i alt	<u>47.149</u>	<u>0</u>
Aktier	34.630	30
Værdipapirer i alt	<u>34.630</u>	<u>30</u>
Likvide beholdninger	88.210	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>169.989</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.573.014</u></b>	<b><u>5.503</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
3	Overført resultat	2.935.334	3.108
3	Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	103
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.166.134</b>	<b>3.336</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.800.824	1.556
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.800.824	1.556
4	Gældsforpligtelser	130.205	127
	Gæld til pengeinstitutter	151.547	62
	Gæld til associerede virksomheder	17.839	12
	Selskabsskat	0	40
	Anden gæld	78.884	149
	Depositum	227.581	221
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	606.056	611
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.406.880</b>	<b>2.167</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.573.014</b>	<b>5.503</b>

## Noter

	2017	2016		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	50.634	48		
	<b>50.634</b>	<b>48</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	5.562.834	266.504		
Tilgang	137.694	0		
Afgang	0	-266.504		
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>5.700.528</b>	<b>0</b>		
Afskrivninger 1. januar 2017	299.293	119.872		
Årets afskrivninger	51.259	0		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-119.872		
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<b>350.552</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>5.349.976</b>	<b>0</b>		
<b>3. Egenkapital</b>				
	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	3.108.519	103.400	3.336.919
Årets overførte overskud eller underskud	0	-173.185	-103.400	-276.585
Udbytte for regnskabsåret	0	0	105.800	105.800
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>2.935.334</b>	<b>105.800</b>	<b>3.166.134</b>

**Noter**

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>
Gæld til realkreditinstitutter	123.573	1.512.766	1.924.397	1.676
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.632	0	6.632	7
	<b>130.205</b>	<b>1.512.766</b>	<b>1.931.029</b>	<b>1.683</b>

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Refshale ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 indtægter og omkostninger**

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 i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

---

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Værdipapirer

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

#### Tilgodehavender

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

### 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.

---

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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.