

## Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

### Refshale ApS

Refshalevej 29  
4930 Maribo

CVR-nr. 10043794

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Flemming Møller Jensen

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309  
LOUREVISION.DK



MEMBER OF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Refshale ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 7. maj 2019.

**Direktion**

Flemming Møller Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

## Til den daglige ledelse i Refshale ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Refshale ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Nykøbing F., den 7. maj 2019

## Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

MNE28697

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

Refshale ApS  
Refshalevej 29  
4930 Maribo

CVR-nr.: 10043794  
Hjemstedskommune: Lollands Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Flemming Møller Jensen

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Lollands Bank

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive og administrere ejendomme, herunder egne ejendomme.



# Ledelsesberetning

---

## Selskabets væsentligste aktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Refshale ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Omkostninger til vareforbrug består af omkostninger til ejendommens drift mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

## Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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



# Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år	(Restværdi TDKK 2.850)
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

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

## Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Finansielle anlægsaktiver

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Består af pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>615.981</b>	<b>77</b>
Personaleomkostninger	1	5.250	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		75.749	51
Andre driftsomkostninger		0	48
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>534.982</b>	<b>-22</b>
Andre finansielle indtægter	2	5.139	11
Andre finansielle omkostninger	3	37.836	51
<b>Resultat før skat</b>		<b>502.285</b>	<b>-62</b>
Skat af årets resultat		124.938	6
<b>Årets resultat</b>		<b>377.347</b>	<b>-67</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.935.334	3.109
Årets resultat		377.347	-67
<b>Til disposition</b>		<b>3.312.681</b>	<b>3.041</b>
Udbytte for regnskabsåret		108.000	106
Overført til næste år		3.204.681	2.935
<b>Disponeret i alt</b>		<b>3.312.681</b>	<b>3.041</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.274.228	5.350
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.274.228</b>	<b>5.350</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		43.611	53
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>43.611</b>	<b>53</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.317.839</b>	<b>5.403</b>
Andre tilgodehavender		110	47
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	61.434	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>61.544</b>	<b>47</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	35
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>0</b>	<b>35</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>171.609</b>	<b>88</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>233.153</b>	<b>170</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.550.992</b>	<b>5.573</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		3.204.681	2.935
Foreslået udbytte		108.000	106
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<b>3.437.681</b>	<b>3.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.740.820	1.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>1.740.820</b>	<b>1.801</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		91.678	124
Kreditinstitutter i øvrigt		0	152
Selskabsskat		58.803	0
Anden gæld		222.010	331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>372.491</b>	<b>606</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.113.311</b>	<b>2.407</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.550.992</b>	<b>5.573</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	5.250	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>5.250</b>	<b>0</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0, sidste år 0.

<b>2</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Renter af obligationer	4.462	5
	Udbytter	500	1
	Kursgevinster	0	5
	Øvrige renteindtægter	177	0
	<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>5.139</b>	<b>11</b>

<b>3</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Renter af bankgæld	403	4
	Renter af prioritetsgæld	33.791	42
	Renter kreditorer	620	3
	Ej fradragsberettigede renter	80	0
	Kurstab	2.930	0
	Renteudgifter i øvrigt	13	2
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>37.836</b>	<b>51</b>

<b>4</b>	<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	61.434	0
	<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b>	<b>61.434</b>	<b>0</b>

Selskabets udlån til ledelsen er i strid med Selskabslovens §210 og kan være ansvarspådragende for ledelsen. Lånet er forrentet efter gældende regler

## Noter til årsrapporten

---

<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Udbytte</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	105.800	2.935.334	3.166.134
	Årets resultat	0	108.000	269.347	377.347
	Udbetalt udbytte	0	-105.800	0	-105.800
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>108.000</b>	<b>3.204.681</b>	<b>3.437.681</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.383.530

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter DKK 1.845.769 er der deponeret ejerpantebreve i ejendommene. Ejendommenes værdi i årsrapporten indregnet med DKK 3.674.735.

Til sikkerhed for Ejerforeninger er der tinglyst pant i ejendommene med nom. DKK 30.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 964.769.

### 8 Eventualposter m.v.

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Flemming Møller Jensen

Direktør

På vegne af: Refshale ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-855285188557

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-07 11:09:23Z

NEM ID 

## Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-07 16:21:50Z

NEM ID 

## Flemming Møller Jensen

Dirigent

På vegne af: Refshale ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-855285188557

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-08 06:06:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W2FLL-7TME8-NC5EV-2EBDW-YEHGQ-Y5EGN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>