

*Erhvervsstyrelsen*

***Refshale Invest ApS***

***Refshale Byvej 6  
4930 Maribo***

***CVR-nr. 32097243***

***ÅRSRAPPORT  
for perioden  
1. januar 2016 til 31. december 2016***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/4 2017

---

Jørgen Keis Hansen  
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Refshale Invest ApS Refshale Byvej 6 4930 Maribo
	Telefon: 54 75 65 15 E-mail: jkeishansen@privat.dk
	CVR-nr.: 32 09 72 43 Stiftet: 16. april 2009 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 932
<b>Direktion</b>	Jørgen Keis Hansen
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Jernbanegade 19 4800 Nykøbing F
<b>Revisor</b>	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo
<b>Ejerforhold</b>	J. Keis ApS, Refshale Byvej 6, 4930 Maribo
<b>Hovedaktivitet</b>	erhverve, udvikle, udleje og sælge fast ejendom, foretage kapitalinvesteringer.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Refshale Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 20/3 2017

### **Direktion**

Jørgen Keis Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Refshale Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Refshale Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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.

Maribo, den 20/3 2017

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch  
Registreret revisor FSR

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af, at erhverve, udvikle, udleje og sælge fast ejendom, foretage kapitalinvesteringer.

### **Udviklingen i virksomhedens 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 indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Refshale Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-100.625</b>	<b>-54</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-66	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-100.691</b>	<b>-54</b>
Skat af årets resultat .....	0	41
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-100.691</b>	<b>-13</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	625.666	0
Overført resultat .....	-726.357	-13
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-100.691</b>	<b>-13</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	418.875	19
Andre tilgodehavender .....	0	152
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	-1	305
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>418.874</b>	<b>476</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>426.508</b>	<b>927</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>845.382</b>	<b>1.403</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>845.382</b>	<b>1.403</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overkursfond.....	0	1.771
Overført resultat .....	545.148	-499
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	168.930	0
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>839.078</b>	<b>1.397</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	10.000	10
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	-3.696	-4
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.304</b>	<b>6</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.304</b>	<b>6</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>845.382</b>	<b>1.403</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2016	2015 kr. 1000
<b>1 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgodehavender hos J. Keis ApS .....	418.875	19
<b>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder i alt.....</b>	<b>418.875</b>	<b>19</b>
<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	-1	305
<b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt .....</b>	<b>-1</b>	<b>305</b>

3 Egenkapital	Primo	Overførsel	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	0	125.000
Overkursfond.....	1.770.665	-1.770.665	0	0	0
Overført resultat.....	-499.160	1.770.665	0	-726.357	545.148
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0	-456.736	625.666	168.930
	<b>1.396.505</b>	<b>0</b>	<b>-456.736</b>	<b>-100.691</b>	<b>839.078</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke ydet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.