erhvervs- og
selskabsstyrelsen

Refshale Invest ApS

Refshale Byvej 6
4930 Maribo

CVR-nr. 32097243

ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2013 til 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23/6 2014

_____

Jørgen Keis Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning 5

Påtegninger

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Refshale Invest ApS Refshale Byvej 6 4930 Maribo	
	Telefon: E-mail:	54 75 65 15 jkeishansen@privat.dk
	CVR-nr.: Stiftet: Regnskabsår:	32 09 72 43 16. april 2009 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Kais Hansen	
Pengeinstitut	Jyske Bank Jernbanegade 19 4800 Nykøbing F	
Ejerforhold	Jørgen Keis Hansen, Refshale Byvej 6, 4930 Maribo	
Hovedaktivitet	erhverve, udvikle, udleje og sælge fast ejendom, foretage kapitalinvesteringer.	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Refshale Invest ApS.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 18 / 6 2014

Direktion

Jørgen Keis Hansen

Revision af årsregnskab
Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer
Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Maribo, den 23 /6 2014

Jørgen Keis Hansen
Dirigent

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
Regnskabsåret som er selskabets 5. har ikke haft en væsentlig driftsaktivitet. Resultatet af selskabets drift har været som forventet.

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

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 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers Etiske 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 / 6 2014
Buch & Nørgaard A/S

Jan Buch
Registreret revisor FSR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Refshale Invest ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Dagsværdien oplyses i noten og beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme medtages til kostpris.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder
Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt

tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital
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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

	2013	2012 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	**-2.322**	**-4**
Andre finansielle indtægter	0	21
Andre finansielle omkostninger	-17.077	-24
RESULTAT FØR SKAT	**-19.399**	**-7**
Skat af årets resultat	281.389	0
ÅRETS RESULTAT	**261.990**	**-7**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	261.990	-7
DISPONERET I ALT	**261.990**	**-7**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
AKTIVER

		2013	2012 kr. 1000
1	Grunde og bygninger	1.850.000	1.850
	Materielle anlægsaktiver	**1.850.000**	**1.850**
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	15.875	0
	Finansielle anlægsaktiver	**15.875**	**0**
	ANLÆGSAKTIVER	**1.865.875**	**1.850**
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	80
2	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	210.584	162
	Tilgodehavender	**210.584**	**242**
	Likvide beholdninger	**277.952**	**34**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**488.536**	**276**
	AKTIVER	**2.354.411**	**2.126**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013
PASSIVER

		2013	2012 kr. 1000
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkursfond	1.770.665	1.771
	Overført resultat	-628.080	-890
3	**EGENKAPITAL**	**1.267.585**	**1.006**
	Prioritetsgæld	955.608	1.021
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**955.608**	**1.021**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	32.643	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Selskabsskat	88.575	89
	Kortfristede gældsforpligtelser	**131.218**	**99**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**1.086.826**	**1.120**
	PASSIVER	**2.354.411**	**2.126**

5 Eventualposter mv.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7 Nærtstående parter
8 Ejerforhold

NOTER

		Grunde og bygninger
1	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	1.850.000
	Kostpris 31. december 2013	1.850.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**1.850.000**

Ankersholm 53	
Offentlig vurdering 2013	1.150.000
Dagsværdi 2013	631.975

		2013	2012 kr. 1000
2	**Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**		
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	210.584	162
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	**210.584**	**162**

		Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3	**Egenkapital**			
	Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
	Overkursfond	1.770.665	0	1.770.665
	Overført resultat	-890.070	261.990	-628.080
		1.005.595	**261.990**	**1.267.585**

NOTER

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	1.020.894	988.251	32.643	825.005
		1.020.894	**988.251**	**32.643**	**825.005**

5 Eventualposter mv.
Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er pant i virksomhedens ejendom på i alt 1.850.000 for engagement for Nordea.

7 Nærtstående parter
Refshale Invest ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse
Jørgen Keis Hansen

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med
Ingen

Transaktioner med nærtstående parter
Ingen

8 Ejerforhold
Følgende anpartshaver er noteret som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Jørgen Keis Hansen
Refshale Byvej 6
4930 Maribo