

# **Rørsø ApS**

Næstmark 25 , 6200 Aabenraa

CVR-nr. 25186478

## **Årsrapport for 1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. maj 2017

---

Christian Piil Andersen  
Dirigent

Rørsø ApS

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

**Rørsø ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Rørsø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Berlin, den 2. maj 2017

### **Direktion**

Christian Piil Andersen  
Direktør

**Rørsø ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Rørsø ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Rørsø ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 Etske 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 opstilling 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.

Aabenraa, den 2. maj 2017

**Intension, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen  
Statsautoriseret revisor

**Rørsø ApS**

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | Rørsø ApS<br>Næstmark 25<br>6200 Aabenraa  |
| Telefon              | 0049 30 88 92 72 90  |
| Telefax              | 0049 30 88 92 72 929   |
| E-mail               | info@ordrupdal.de  |
| Hjemmeside           | www.ordrupdal.de   |
| CVR-nr.              | 25186478   |
| Stiftelsesdato       | 27. januar 2000  |
| Hjemsted             | Aabenraa   |
| Regnskabsår          | 1. januar 2016 - 31. december 2016   |
| <b>Direktion</b>     | Christian Piil Andersen , Direktør   |
| <b>Revisor</b>       | Intension, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Næstmark 25<br>6200 Aabenraa<br>Telefon 74 62 34 40<br><br>Ansvarlig revisor: Torben Eskildsen<br>Kontaktperson: Mariann Madsen |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Jernbanegade 19<br>4800 Nykøbing F.  |

Rørsø ApS

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 308.013, hvilket betegnes som tilfredsstillende.

Virksomhedens balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 19.056.425 og en egenkapital på kr. 5.066.654.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes, at virksomheden i indeværende år, vil opnå en positiv udvikling i omsætning og resultat.

Rørsø ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Rørsø ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### 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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Rørsø ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi   |
|-----------|----------|-------------|
| Bygninger | 50 år    | t.kr. 3.380 |

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



Rørsø ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Rørsø ApS

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>   |      | <b>836.724</b> | <b>770.191</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -117.394       | -108.963       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver                       |      | -116.715       | -116.715       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>602.615</b> | <b>544.513</b> |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver |      | 26             | 0              |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder                                |      | 152.345        | 170.106        |
| Andre finansielle indtægter   |      | 18.954         | 16.446         |
| Finansielle omkostninger  |      | -378.811       | -449.791       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>395.129</b> | <b>281.274</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -87.116        | -4.351         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>308.013</b> | <b>276.923</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>  |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 308.013        | 276.923        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>308.013</b> | <b>276.923</b> |

Rørsø ApS

**Balance 31. december 2016**

|  | Note | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          |      | 14.888.661        | 14.754.237        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>14.888.661</b> | <b>14.754.237</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.807.220         | 3.108.224         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>2.807.220</b>  | <b>3.108.224</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>17.695.881</b> | <b>17.862.461</b> |
| Andre tilgodehavender                        |      | 1.343.365         | 1.223.433         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.343.365</b>  | <b>1.223.433</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          |      | 1.684             | 1.561             |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>         |      | <b>1.684</b>      | <b>1.561</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>15.495</b>     | <b>20.516</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.360.544</b>  | <b>1.245.510</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>19.056.425</b> | <b>19.107.971</b> |

Rørsø ApS

**Balance 31. december 2016**

|   | Note | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for opskrivninger   |      | 4.715.754         | 4.715.754         |
| Overført resultat   |      | 225.900           | -82.113           |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>5.066.654</b>  | <b>4.758.641</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 1.192.800         | 1.218.500         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>1.192.800</b>  | <b>1.218.500</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 11.929.105        | 12.491.058        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>11.929.105</b> | <b>12.491.058</b> |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 219.848           | 249.190           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 319.488           | 297.272           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 301.818           | 67.308            |
| Periodeafgrænsningsposter   |      | 26.712            | 26.002            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>867.866</b>    | <b>639.772</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>12.796.971</b> | <b>13.130.830</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>19.056.425</b> | <b>19.107.971</b> |
| Eventualforpligtelser   | 3    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 4    |                   |                   |

Rørsø ApS

## Noter

|                                   | 2016           | 2015           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                |                |
| Lønninger                         | 113.802        | 115.774        |
| Pensioner                         | 0              | -9.872         |
| Andre personaleomkostninger       | 3.592          | 3.061          |
|                                   | <b>117.394</b> | <b>108.963</b> |
| <br>                              |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u>       | <u>1</u>       |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 11.929.105            | 492.311                  | 9.087.566             |
|                            | <b>11.929.105</b>     | <b>492.311</b>           | <b>9.087.566</b>      |

## 3. Eventualforpligtelser

Selskaber med realkreditlån:

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør 30.223.900 kr. og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 14.888.661.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ordrupdal ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for egne gældsforpligtelser er deponeret følgende:

Ejerpantebrev nom. kr. 13.523.900 i grunde og bygninger overfor prioritetslån.

Ejerpantebrev nom. kr. 16.700.000 i Stubbekøbingvej 90, Skolegade 31 + 33, Jernbanegade 42, Holchersgade 7 overfor selskabets såvel som moderselskabets, Odrupdal ApS, bankengagement.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 14.888.661.

Der er endvidere afgivet selvskyldnerkaution overfor andre koncernselskaber, Ordrupdal ApS for bankengagement.

# PENNEO

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

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

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 93.219.65.158

2017-06-07 09:58:14Z

NEM ID 

## Torben Eskildsen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 87.116.40.184

2017-06-07 10:00:23Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 93.219.65.158

2017-06-07 10:05:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 36ZLI-JYM6W-2T8YF-3U7G6-XEZJ1-JNUPK

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](mailto: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>