

Rørsø ApS

Chr. IX's Gade 2, 2 sal , 1111 København K

CVR-nr. 25186478

Årsrapport for 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juni 2023

Christian Piil Andersen
Dirigent

Rørsø ApS

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning og ledelsesberetning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Rørsø ApS

Ledelsespåtegning og ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2023

Direktion

Christian Piil Andersen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

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 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 21. april 2023

Intension, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen
Statsautoriseret revisor
mne35789

Rørsø ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rørsø ApS for 2022 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 finansiel 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

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Rørsø ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 for betalte acontoskatte.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Rørsø ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 583.297 | 903.308 |
| Personaleomkostninger | 1 | -117.996 | -95.628 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -128.874 | -128.874 |
| Driftsresultat | | 336.427 | 678.806 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 112.514 | 122.739 |
| Andre finansielle indtægter | | 8.683 | 8.097 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -24.851 | -24.127 |
| Andre finansielle omkostninger | | -203.715 | -215.027 |
| Resultat før skat | | 229.058 | 570.488 |
| Skat af årets resultat | | -50.388 | -125.494 |
| Årets resultat | | 178.670 | 444.994 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 178.670 | 444.994 |
| Resultatdisponering | | 178.670 | 444.994 |

Rørsø ApS

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 14.475.794 | 14.604.668 |
| Materielle anlægsaktiver | | 14.475.794 | 14.604.668 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.673.675 | 4.214.038 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.673.675 | 4.214.038 |
| Anlægsaktiver | | 18.149.469 | 18.818.706 |
| Andre tilgodehavender | | 1.718.047 | 1.621.950 |
| Tilgodehavender | | 1.718.047 | 1.621.950 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 2.257 | 1.685 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 2.257 | 1.685 |
| Likvide beholdninger | | 134.957 | 43.528 |
| Omsætningsaktiver | | 1.855.261 | 1.667.163 |
| Aktiver | | 20.004.730 | 20.485.869 |

Rørsø ApS

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger | 2 | 4.715.754 | 4.715.754 |
| Overført resultat | | 1.475.580 | 1.296.910 |
| Egenkapital | | 6.316.334 | 6.137.664 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.008.334 | 1.035.716 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.008.334 | 1.035.716 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 10.553.458 | 11.186.452 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 853.207 | 828.356 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 11.406.665 | 12.014.808 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 636.454 | 632.084 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 510.648 | 441.738 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 77.770 | 152.878 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 20.525 | 42.981 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 28.000 | 28.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.273.397 | 1.297.681 |
| Gældsforpligtelser | | 12.680.062 | 13.312.489 |
| Passiver | | 20.004.730 | 20.485.869 |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |

Rørsø ApS

Noter

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| | 2022 | 2021 |
| Lønninger | 113.390 | 91.991 |
| Pensioner | 0 | 71 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.606 | 3.566 |
| | <u>117.996</u> | <u>95.628</u> |

| | | |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
|-----------------------------------|----------|----------|

2. Reserve for opskrivninger

| | 2022 | 2021 |
|-------|------------------|------------------|
| Primo | 4.715.754 | 4.715.754 |
| | <u>4.715.754</u> | <u>4.715.754</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af virksomhedens gæld forfalder kr. 8.018.542 til betaling efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Eventualforpligtelser

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.

5. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 30.244.900.

Den bogførte regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver, der er stillet sikkerhed i udgør kr. 14.475.794.

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

6. Forhold indregnet til dagsværdi efter §37-§38

| | Værdi ultimo indregnet i balancen | Årets urealiser. gevinst /tab indregnet i resultat |
|---------------------|---|---|
| Børsnoterede aktier | <u>2.257</u> | <u>572</u> |
| | <u>2.257</u> | <u>572</u> |

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.”

Christian Piil Andersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 87.188.xxx.xxx

2023-06-07 12:56:41 UTC

NEM ID 

Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2023-06-07 13:02:37 UTC

NEM ID 

Christian Piil Andersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 80.161.xxx.xxx

2023-06-09 09:37:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEDFD-5QCGD-4GBV2-JY51B-1W12D-B75DI

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>