

# Rørsø ApS

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

CVR-nr. 25186478

## Årsrapport for 1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2021

---

Christian Piil Andersen  
Dirigent

Rørsø ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning og ledelsesberetning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 12. maj 2021

### 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 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. maj 2021

**Intension, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 26632315

Torben Eskildsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35789

Rørsø ApS

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rørsø ApS for 2020 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 eksklusiv 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 aktiverens 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 deklareres.

### 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 acontoskatter.

#### 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>956.674</b>	<b>831.293</b>
Personaleomkostninger	1	-31.417	-57.921
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-128.874	-128.874
<b>Driftsresultat</b>		<b>796.383</b>	<b>644.498</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		114.151	111.872
Andre finansielle indtægter		7.044	6.558
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-23.424	-37.181
Andre finansielle omkostninger		-232.732	-265.089
<b>Resultat før skat</b>		<b>661.422</b>	<b>460.658</b>
Skat af årets resultat		-145.576	-101.246
<b>Årets resultat</b>		<b>515.846</b>	<b>359.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		15.846	359.412
<b>Resultatdisponering</b>		<b>515.846</b>	<b>359.412</b>

Rørsø ApS

**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		14.733.542	14.862.416
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.733.542</b>	<b>14.862.416</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.764.174	2.266.968
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.764.174</b>	<b>2.266.968</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.497.716</b>	<b>17.129.384</b>
Andre tilgodehavender		1.514.670	1.404.765
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.514.670</b>	<b>1.404.765</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.166	1.215
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.166</b>	<b>1.215</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.425</b>	<b>2.673.348</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.604.261</b>	<b>4.079.328</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.101.977</b>	<b>21.208.712</b>



Rørsø ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	2	4.715.754	4.715.754
Overført resultat		851.915	836.069
Udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>6.192.669</b>	<b>5.676.823</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.063.100	1.090.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.063.100</b>	<b>1.090.400</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.815.076	12.479.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		804.229	780.805
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>12.619.305</b>	<b>13.260.055</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		627.747	586.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		380.088	412.687
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		172.876	143.946
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.192	10.101
Periodeafgrænsningsposter		28.000	28.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.226.903</b>	<b>1.181.434</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.846.208</b>	<b>14.441.489</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.101.977</b>	<b>21.208.712</b>
Eventualforpligtelser	4		

Rørsø ApS

**Noter**

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	29.015	55.467
Andre omkostninger til social sikring	2.402	2.454
	<b>31.417</b>	<b>57.921</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Reserve for opskrivninger</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Primo	4.715.754	4.715.754
	<b>4.715.754</b>	<b>4.715.754</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Af virksomhedens gæld forfalder kr. 8.256.061 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. 14.733.542.

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.”

## Christian Piil Andersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-06-01 11:40:08Z

NEM ID 

## Torben Eskildsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26632315-RID:12346743e234567879

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-06-01 14:52:35Z

NEM ID 

## Christian Piil Andersen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-391587701511

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-06-02 14:11:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2K5XY-0U2P1-6NFG2-PGEIT-ZQKMD-2TTBU

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>