



## Rørkærs Udlejning ApS

Naldalvej 2B

8752 Østbirk

### ÅRSRAPPORT

1. januar 2017 til 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2018

Bodil Hansen  
Dirigent

CVR NR. 27509738

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger.....                             | 3  |
| Ledelsespåtegning .....                              | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                              | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                              | 10 |
| Balance .....  | 11 |
| Noter .....  | 13 |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Rørkærs Udlejning ApS<br>Naldalvej 2B<br>8752 Østbirk                               |
|                      | Telefon: 26 18 84 11  |
|                      | CVR-nr.: 27 50 97 38  |
|                      | Kommune: Horsens  |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>     | Bodil Hansen  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sydbank A/S<br>Søndergade 18-20<br>8700 Horsens                                     |
| <b>Revisor</b>       | Elley Revision<br>Registreret Revisionsanpartsselskab<br>Ydingvej 1<br>8752 Østbirk |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Rørkærs Udlejning 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 31. maj 2018

**Direktion**



Bodil Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Rørkærs Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rørkærs Udlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 revisorer's 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.

Østbirk, den 31. maj 2018

Elley Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 10938694



Claus Elley  
Registreret revisor  
mne236

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom, samt anlægsarbejde i underentreprise.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat et overskud på t.kr. 49, er præget af tab ved salg af anlægsaktiver. Tabet er i sig selv utilfredsstillende, men resultatet af den primære drift må anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling**

For det kommende år forventes aktivitetsniveauet at ligge på samme niveau som dette år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Rørkærs Udlejning ApS for 2017 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

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 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.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### 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".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kolbæk Høj Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på fast ejendom. Det forudsættes at disse ikke undergår værdiforringelse.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid

|   |      |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |
|---|------|

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

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 virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>937.855</b> | <b>458.086</b> |
| 3 Personalemkostninger .....   | -180.000       | -180.000       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver .....                       | -593.946       | -3.100         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>163.909</b> | <b>274.986</b> |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og<br>tilgodehavender, der er anlægsaktiver ..... | 0              | 6.000          |
| Andre finansielle indtægter .....  | 20.405         | 17.444         |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra<br>tilknyttede virksomheder .....                     | -49.040        | 0              |
| Andre finansielle omkostninger .....   | -32.303        | -51.116        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>102.971</b> | <b>247.314</b> |
| Skat af årets resultat .....   | -53.563        | -1.320         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>49.408</b>  | <b>245.994</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |                |                |
| Overført resultat .....  | 49.408         | 245.994        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>49.408</b>  | <b>245.994</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                        | 5.048.438        | 5.768.343        |
| Produktionsanlæg og maskiner.....                | 170.767          | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>            | <b>5.219.205</b> | <b>5.768.343</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....        | 217.425          | 0                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>           | <b>217.425</b>   | <b>0</b>         |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>                       | <b>5.436.630</b> | <b>5.768.343</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | 466.682          | 163.052          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   | 8.698            | 7.449            |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                     | <b>475.380</b>   | <b>170.501</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 | <b>1.006.786</b> | <b>874.883</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    | <b>1.482.166</b> | <b>1.045.384</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              | <b>6.918.796</b> | <b>6.813.727</b> |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 125.000          | 125.000          |
| Reserve for opskrivninger.....                            | 1.256.147        | 1.256.147        |
| Overført resultat.....                                    | -1.502.846       | -1.552.254       |
| <b>4 Egenkapital .....</b>                                | <b>-121.699</b>  | <b>-171.107</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                         | 354.300          | 354.300          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                        | <b>354.300</b>   | <b>354.300</b>   |
| Ansvarlig lånekapital.....                                | 1.500.000        | 0                |
| Prioritetsgæld .....                                      | 3.532.207        | 3.887.907        |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>            | <b>5.032.207</b> | <b>3.887.907</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 46.700           | 46.700           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....                 | 48.500           | 45.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....            | 427              | 21.405           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                   | 900.046          | 2.353.021        |
| Selskabsskat .....  | 53.563           | 0                |
| Anden gæld .....  | 512.396          | 251.514          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....            | 92.356           | 24.987           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>              | <b>1.653.988</b> | <b>2.742.627</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                           | <b>6.686.195</b> | <b>6.630.534</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                     | <b>6.918.796</b> | <b>6.813.727</b> |
| 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.        |                  |                  |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                   |                  |                  |

## NOTER

|   |                     | 2017                                    | 2016                   |
|---|---------------------|---|------------------------|
| <b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>  |                     |   |                        |
| Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet egenkapitalen er negativ med 122. t.kr. Det bedømmes, at selskabet i løbet af 2017 vil retablere kapitalforholdene ved egen indtjening og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. |                     |   |                        |
| <b>2 Selskabets hovedaktivitet</b>  |                     |   |                        |
| Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.   |                     |   |                        |
| <b>3 Personaleomkostninger</b>  |                     |   |                        |
| Antal personer beskæftiget.....   |                     |   |                        |
|   |                     | 1                                       | 1                      |
| Lønninger .....   |                     |   |                        |
|   |                     | 180.000                                 | 180.000                |
|   |                     | <u>180.000</u>                          | <u>180.000</u>         |
| <b>Personaleomkostninger i alt.....</b>   |                     |   |                        |
|   |                     | <u>180.000</u>                          | <u>180.000</u>         |
| <b>4 Egenkapital</b>  |                     |   |                        |
|   | Primo               | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | Ultimo                 |
| Virksomhedskapital.....   | 125.000             | 0                                       | 125.000                |
| Reserve for opskrivninger .....   | 1.256.147           | 0                                       | 1.256.147              |
| Overført resultat.....  | -1.552.254          | 49.408                                  | -1.502.846             |
|   | <u>-171.107</u>     | <u>49.408</u>                           | <u>-121.699</u>        |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                     |   |                        |
|   | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo                    | Restgæld efter<br>5 år |
| Ansvarlig lånekapital.....  | 0                   | 1.500.000                               | 0                      |
| Prioritetsgæld .....  | 3.887.907           | 3.532.207                               | 3.264.603              |
|   | <u>3.887.907</u>    | <u>5.032.207</u>                        | <u>3.264.603</u>       |

**NOTER**

2017

2016

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2017 53.563 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I ejendommen Rørkærsvvej 20, er der til sikkerhed for realkreditlån tinglyst pantebrev stort € 437.800.

I ejendommen Vejlevej 64, er der til sikkerhed for realkreditlån tinglyst pantebrev stort €138.646.

