

# **RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS**

Håndværkervej 1  
4160 Herlufmagle

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/12/2018**

---

**Jens-Henrik Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS Håndværkervej 1 4160 Herlufmagle  Telefonnummer: 55506070 Fax: 55501298  CVR-nr: 28855877 Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Axeltorv 4 4700 Næstved
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr.Ringgade 70 4200 Slagelse DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016976799

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Rørby Johansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultat af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlufmagle, den 06/12/2018

## Direktion

Jørgen Rørby Johansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RØRBY JOHANSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, 06/12/2018

Brian Petersen , mne28701  
Statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33771231

Steen Lange , mne19795  
Statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det opnåede resultat for regnskabsåret er tilfredsstillende, og som forventet.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten, som ikke allerede er medtaget i årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår indtægter ved udlejning af lokaler, som indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejeaftaler.

Administrationsomkostninger er fradraget ved opgørelsen af bruttofortjenesten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og finansielle omkostninger ved amortisering af realkredit- og banklån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de skattepligtige indkomster hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til de skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme værdiansættes til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:



- Bygninger 50 år.
- Produktionsanlæg og maskiner 10 år.
- Nyanskaffelser med kostpris på under kr. 13.500 pr. stk. omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret

### **Skyldig 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 betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fast forrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, der i alt væsentlighed svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.169.997</b>	<b>1.199.596</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-362.133	-362.133
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>807.864</b>	<b>837.463</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-124.908	-184.781
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>682.956</b>	<b>652.682</b>
Skat af årets resultat .....	3	-150.250	-143.590
<b>Årets resultat .....</b>		<b>532.706</b>	<b>509.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		532.706	509.092
<b>I alt .....</b>		<b>532.706</b>	<b>509.092</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		14.023.433	14.385.566
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>14.023.433</b>	<b>14.385.566</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.023.433</b>	<b>14.385.566</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.023.433</b>	<b>14.385.566</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		3.741.183	3.208.477
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.866.183</b>	<b>3.333.477</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5	2.678.231	2.732.628
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.678.231</b>	<b>2.732.628</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.534.447	3.310.152
Gæld til banker .....		3.161.964	3.237.932
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>5.696.411</b>	<b>6.548.084</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		775.704	773.772
Skyldig selskabsskat .....		204.647	195.529
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		802.257	802.076
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.782.608</b>	<b>1.771.377</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.479.019</b>	<b>8.319.461</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.023.433</b>	<b>14.385.566</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	3.208.477	3.333.477
Årets resultat .....		532.706	532.706
Egenkapital, ultimo .....	125.000	3.741.183	3.866.183

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bygninger	362.133	362.133
	<u>362.133</u>	<u>362.133</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Øvrige finansielle omkostninger		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	4.649
Øvrige finansielle udgifter	124.908	180.132
	<u>124.908</u>	<u>184.781</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	204.647	195.529
Ændring af udskudt skat	-54.397	-51.939
	<u>150.250</u>	<u>143.590</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Kostpris primo	18.820.743	86.688
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.820.743</b>	<b>86.688</b>
Af- og nedskrivning primo	4.435.177	86.688
Årets afskrivning	362.133	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>4.797.310</b>	<b>86.688</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.023.433</b>	<b>0</b>

## 5. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	14.023.433	1.844.979	12.178.454
Låneomkostninger	0	4.677	-4.677
	<b>14.023.433</b>	<b>1.849.656</b>	<b>12.173.777</b>
<b>Udskudt skat</b>			<b>2.678.231</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år tkr.
Prioritetsgæld	3.310.151	775.704	2.534.447	0
Kreditinstitutter	3.161.964	0	3.161.964	3.162
	<b>6.472.115</b>	<b>775.704</b>	<b>5.696.411</b>	<b>3.162</b>

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har stillet sikkerhed i grunde og bygninger TDKK 9.453 til Realkreditinstitutter (samlet gæld TDKK 3.310). Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev med TDKK 8.875, der er lagt til sikkerhed for bankgæld (samlet gæld TDKK 3.162).

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CVR-nr. 39857758 C. Rørby Johansen Holding ApS, der i skatteåret 2018 er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for Rørby Johansen Holding ApS, Håndværkervej 1, 4160 Herlufmagle, CVR-nr. 27 69 88 75.