



## St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S

St. Rørbækvej 20  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 33 57 29 72

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2019

---

Johan Rosenfeldt Bendixen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 29. november 2019

### **Direktion**

Johan Rosenfeldt Bendixen

### **Bestyrelse**

Eva Lie Rosenfeldt Bendixen  
formand

Lotte Schultz

Johan Rosenfeldt Bendixen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejerne i St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Frederikssund, den 29. november 2019

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28605

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S St. Rørbækvej 20 3600 Frederikssund  CVR-nr.: 33 57 29 72  Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 Stiftet: 11. marts 2011  Hjemsted: Frederikssund
<b>Bestyrelse</b>	Eva Lie Rosenfeldt Bendixen, formand Lotte Schultz Johan Rosenfeldt Bendixen
<b>Direktion</b>	Johan Rosenfeldt Bendixen
<b>Revisor</b>	LPOG ApS Statsautoriserede Revisorer Kilde Alle 22, 3. sal 3600 Frederikssund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og udvikle ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 133.417, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.706.535.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>133.001</b>	<b>102</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-14.883	-15
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>118.118</b>	<b>87</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.137	-154
Finansielle indtægter	2	94.127	90
Finansielle omkostninger	3	-75.173	-73
<b>Resultat før skat</b>		<b>167.209</b>	<b>-50</b>
Skat af årets resultat	4	-33.792	-26
<b>Årets resultat</b>		<b>133.417</b>	<b>-76</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		50.000	106
Overført resultat		83.417	-182
		<b>133.417</b>	<b>-76</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.339.969	1.355
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>1.339.969</u>	<u>1.355</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.339.969</u>	<u>1.355</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.311
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.491.174	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.491.174</u>	<u>4.311</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>144.559</u>	<u>169</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.635.733</u>	<u>4.480</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.975.702</u></u>	<u><u>5.835</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		1.206.535	1.123
<b>Egenkapital</b>	8	<b>1.706.535</b>	<b>1.623</b>
Prioritetsgæld		581.422	622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>581.422</b>	<b>622</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	47.912	55
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.953.178	2.887
Selskabsskat		33.792	26
Anden gæld		627.863	597
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.687.745</b>	<b>3.590</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.269.167</b>	<b>4.212</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.975.702</b>	<b>5.835</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>94.127</u>	<u>90</u>
	<b><u>94.127</u></b>	<b><u>90</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.739	55
Andre finansielle omkostninger	<u>17.434</u>	<u>18</u>
	<b><u>75.173</u></b>	<b><u>73</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>33.792</u>	<u>26</u>
	<b><u>33.792</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2018		<u>1.444.150</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>1.444.150</u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	89.298
Årets afskrivninger	<u>14.883</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>104.181</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u><u>1.339.969</u></u></b>



## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2018	50.000	50
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>0</u>	<u>50</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	-50.000	-50
Årets afgang	50.000	0
Årets resultat	0	-154
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>154</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>0</u>	<u>-50</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2018	0	0
Tilgang i årets løb	25.000	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018	0	0
Andre værdireguleringer	-25.000	0
Årets resultat	30.137	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-30.137</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019	<u>-25.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KTBV Byg ApS	Frederikssund	50%	-644.529	-317.128

## Noter

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	1.123.118	0	1.623.118
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	83.417	50.000	133.417
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>1.206.535</b>	<b>0</b>	<b>1.706.535</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	677.354	629.334	47.912	389.774
	<b>677.354</b>	<b>629.334</b>	<b>47.912</b>	<b>389.774</b>

### 10 Eventualposter mv.

#### Samskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 1.340 tkr.