



## St. Rørbæk Ejendomsinvest A/S

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

## Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021

---

Eva Lie 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
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 30. november 2021

### **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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 30. november 2021

### **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 2020 - 30. juni 2021 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 488.158, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.654.604.

### **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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>
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

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning 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 vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **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

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>390.954</b>	<b>117</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-2.481	-15
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>388.473</b>	<b>102</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-333
Resultat af kapitalandele associerede virksomheder		120.096	0
Finansielle indtægter	2	65.722	91
Finansielle omkostninger	3	-38.481	-70
<b>Resultat før skat</b>		<b>535.810</b>	<b>-210</b>
Skat af årets resultat	4	-47.652	-30
<b>Årets resultat</b>		<b>488.158</b>	<b>-240</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		200.000	100
Overført resultat		288.158	-340
		<b>488.158</b>	<b>-240</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	1.325
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.325</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>1.325</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.071.355	2.427
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.071.355</u>	<u>2.427</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>501.405</u>	<u>108</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.572.760</u>	<u>2.535</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.572.760</u></u>	<u><u>3.860</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		1.154.604	867
<b>Egenkapital</b>		<b>1.654.604</b>	<b>1.367</b>
Prioritetsgæld		0	532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>532</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	49
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.805.727	1.779
Selskabsskat		47.652	31
Anden gæld		39.777	77
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.918.156</b>	<b>1.961</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.918.156</b>	<b>2.493</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.572.760</b>	<b>3.860</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	866.446	0	1.366.446
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	288.158	200.000	488.158
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>1.154.604</b>	<b>0</b>	<b>1.654.604</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>65.722</u>	<u>91</u>
	<b><u>65.722</u></b>	<b><u>91</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.604	56
Andre finansielle omkostninger	<u>2.877</u>	<u>14</u>
	<b><u>38.481</u></b>	<b><u>70</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>47.652</u>	<u>30</u>
	<b><u>47.652</u></b>	<b><u>30</u></b>



## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2020	50.000	0
Tilgang i årets løb	0	25
Overførsler i årets løb	0	25
Kostpris 30. juni 2021	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020	-50.000	0
Årets resultat	120.096	-333
Overførsler i årets løb	0	-25
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-120.096</u>	<u>308</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>-50.000</u>	<u>-50</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KTBV Byg ApS	Frederikssund	100%	-857.597	120.096

## Noter

	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2020	0	25
Overførsler i årets løb	0	-25
Kostpris 30. juni 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020	0	-25
Overførsler i årets løb	0	25
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	580.819	0	0	0
	<u><u>580.819</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 8 Eventualforpligtelser

### Samskatning

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

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-909057882790

IP: 2.131.xxx.xxx

2021-11-30 11:17:15 UTC

NEM ID 

## Lotte Schultz

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-017127207585

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-11-30 12:10:45 UTC

NEM ID 

## Johan Rosenfeldt Bendixen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-726497301763

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-11-30 13:17:27 UTC

NEM ID 

## Johan Rosenfeldt Bendixen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-726497301763

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-11-30 13:17:27 UTC

NEM ID 

## Morten Gøttsche 33167288

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-11-30 13:18:19 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-909057882790

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-11-30 13:58:22 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 62UET-DO41T-P3VME-HV6CK-BH1M1-87LWD

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](mailto: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>