



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

RØRTANG HAVE APS
STRANDVEJEN 125, 3070 SNEKKERSTEN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

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

Jesper Laugmann Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rørtang Have ApS Strandvejen 125 3070 Snekkersten
	CVR-nr.: 37 04 32 22
	Stiftet: 31. august 2015
	Hjemsted: Snekkersten
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Laugmann Larsen Kenneth Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Rørtang Have 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 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2021

Direktion:

Jesper Laugmann Larsen

Kenneth Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Rørtang Have ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rørtang Have ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 30. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2020 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 7.352.063 mod DKK -36.370 for perioden 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.620.074.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabet har erhvervet to grundstykker på i alt 10.537 m² i Snekkersten. Lokalplanen blev godkendt i 2019, hvorefter opførelsen af 20 ens 1,5 plans huse på 140 m² boligareal hver startede. Der 4 huse som er færdige og lejekontrakter underskrevet pr. 31. december 2020, hvorfor disse dagsværdireguleres i regnskabsåret. De øvrige huse forventes færdige i februar 2021, hvor også de første lejere flytter ind.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOTAB		-238.797	-31.268
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		8.761.249	0
DRIFTSRESULTAT		8.522.452	-31.268
Andre finansielle omkostninger.....	1	-73.555	-5.102
RESULTAT FØR SKAT		8.448.897	-36.370
Skat af årets resultat.....	2	-1.096.834	0
ÅRETS RESULTAT		7.352.063	-36.370
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		7.352.063	-36.370
I ALT		7.352.063	-36.370

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		19.550.000	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		40.044.798	18.052.269
Materielle anlægsaktiver.....	3	59.594.798	18.052.269
ANLÆGSAKTIVER.....		59.594.798	18.052.269
Likvide beholdninger.....		405.998	2.395.860
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		405.998	2.395.860
AKTIVER.....		60.000.796	20.448.129

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		7.570.074	218.011
EGENKAPITAL.....		7.620.074	268.011
Hensættelse til udskudt skat.....		1.096.834	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.096.834	0
Gæld til kapitalejere.....		28.419.938	20.164.118
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	28.419.938	20.164.118
Gæld til pengeinstitutter.....		16.236.633	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.315.317	16.000
Anden gæld.....		312.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		22.863.950	16.000
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		51.283.888	20.180.118
PASSIVER.....		60.000.796	20.448.129
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	218.011	268.011
Forslag til resultatdisponering.....		7.352.063	7.352.063
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	7.570.074	7.620.074

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	73.555	5.102	
	73.555	5.102	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-510.071	0	
Regulering af udskudt skat.....	1.606.905	0	
	1.096.834	0	
Materielle anlægsaktiver			3
	Investerings- ejendomme	Mat.anlægsaktiv- er under udførelse	
Kostpris 1. januar 2020.....	0	18.052.270	
Overførsel.....	10.788.751	-10.788.751	
Tilgang.....	0	32.781.279	
Kostpris 31. december 2020.....	10.788.751	40.044.798	
Årets opskrivninger	8.761.249		
Opskrivninger 31. december 2020.....	8.761.249		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	19.550.000	40.044.798	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Selskabet har erhvervet to grundstykker på i alt 10.537 m² i Snekkersten. Lokalplanen blev godkendt i 2019, hvorefter opførelsen af 20 ens 1,5 plans huse på 140 m² boligareal hver startede. Der 4 huse som er færdige og lejekontrakter underskrevet pr. 31. december 2020, hvorfor disse dagsværdireguleres i regnskabsåret. Byggeriet i sin helhed forventes færdig i februar 2021, hvor også de første lejere flytter ind. De øvrige huse forventes færdige i februar 2021, hvor også de første lejere flytter ind.

Investeringsejendomme:

Boligudlejningsejendomme består af 4 ens 1,5-plans huse beliggende i Snekkersten og blev færdigbygget ultimo 2020. Ejendommene er fuldt udlejet på en lejekontrakt med tredjemand med 3 måneders skriftlig opsigelsesvarsel.

Dagsværdien er pr. 31. december 2020 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 782 t.kr. ved anvendelse af et afkast på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Snekkersten.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 19.550 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 8.761 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 18.405 t.DKK og 20.859 t.DKK

Mat.anlægsaktiver under udførelse:

De resterende 16 huse er færdigbygget og udlejet i februar 2021. De indregnes således til kostpris pr. 31. december 2020 og dagsværdireguleres først i 2021.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til kapitalejere.....	28.419.938	0	28.419.938	20.164.118
	28.419.938	0	28.419.938	20.164.118

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 42.100 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme under opførelse og færdige investeringsejendomme bogført til 59.595 t.kr.

Ejerpantebrevet på i alt 42.100 tkr. er deponeret til sikkerhed for kreditramme på 42.100 tkr. som pr. 31. december 2020 er trukket med 16.237 t.kr.

NOTER

			Note
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rørtang Have ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.