

# Rørbæk Ejendomme ApS

Berners Vænge 1, 2 th  
2650 Hvidovre

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

23/11/2018

Søren Andersen  
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 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Rørbæk Ejendomme ApS  
Berners Vænge 1, 2 th  
2650 Hvidovre

CVR-nr: 37937037  
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

**Revisor**

HR REVISION - BARRETT APS  
Kanalholmen 1  
2650 Hvidovre  
DK Danmark  
CVR-nr: 28842562  
P-enhed: 1014874468

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2017 til 30. juni 2018 for Rørbæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 19/10/2018

**Direktion**

Jesper Ingrisch

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rørbæk Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rørbæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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.

Hvidovre, 19/10/2018

Kenneth Barrett , mne16913  
registreret revisor, FSR - danske revisorer  
HR REVISION - BARRETT APS  
CVR: 28842562

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at eje og drive ejendomme, samt handel og service i øvrigt.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoomsætning

Selskabet har under henvisning til Årsregnskabslovens §32 foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes den til enhver tid gældende skatteprocent.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Bygninger..... 25 år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til det nominelle tilgodehavende eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

### **Udsudte skatteaktiver**

Udsudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Ved beregningen anvendes den til enhver tid gældende skatteprocent.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende prioritetsgæld måles efterfølgende til en forpligtelse opgjort på basis af kursen på de underliggende obligationer.

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

|  | Note | 2017/18<br>kr. | 2016/17<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....  |      | <b>254.258</b> | <b>124.128</b> |
| Personaleomkostninger .....  | 1    | 0              | 0              |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver<br>..... |      | -107.113       | -94.953        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....                              |      | <b>147.145</b> | <b>29.175</b>  |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                      |      | -28.541        | -31.767        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                                    |      | <b>118.604</b> | <b>-2.592</b>  |
| Skat af årets resultat .....   | 2    | -62.784        | -8.430         |
| <b>Årets resultat</b> .....  |      | <b>55.820</b>  | <b>-11.022</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                     |      |                |                |
| Overført resultat .....  |      | 55.820         | -11.022        |
| <b>I alt</b> .....   |      | <b>55.820</b>  | <b>-11.022</b> |

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

|   | Note | 2017/18<br>kr.   | 2016/17<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                         |      | 3.803.379        | 3.493.003        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>       |      | <b>3.803.379</b> | <b>3.493.003</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                  |      | <b>3.803.379</b> | <b>3.493.003</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... |      | 0                | 13.250           |
| Andre tilgodehavender .....                       |      | 12.990           | 52.129           |
| Periodeafgrænsningsposter .....                   |      | 8.762            | 8.625            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                |      | <b>21.752</b>    | <b>21.875</b>    |
| Likvide beholdninger .....                        |      | 6.052            | 295.306          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>              |      | <b>27.804</b>    | <b>317.181</b>   |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                        |      | <b>3.831.183</b> | <b>3.853.313</b> |

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

|   | Note | 2017/18<br>kr.   | 2016/17<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....                          |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat .....                               |      | 44.798           | -11.022          |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                        |      | <b>94.798</b>    | <b>38.978</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat .....                    |      | 46.000           | 9.000            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>             |      | <b>46.000</b>    | <b>9.000</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                  |      | 1.096.491        | 1.223.891        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    |      | <b>1.096.491</b> | <b>1.223.891</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....        |      | 12.434           | 21.423           |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder ..... |      | 2.581.460        | 2.569.021        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    |      | <b>2.593.894</b> | <b>2.590.444</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                 |      | <b>3.690.385</b> | <b>3.814.335</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>                           |      | <b>3.831.183</b> | <b>3.853.313</b> |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|   | 2017/18<br>kr. | 2016/17 |
|---|----------------|---------|
| Løn og gager  | 0              | 0       |
| Pensionsbidrag                                      | 0              | 0       |
| Andre omkostninger til social sikring               | 0              | 0       |
| Der har ikke været fuldtidsansatte i regnskabsåret. | 0              | 0       |

## 2. Skat af årets resultat

|                                    | 2017/18<br>kr. | 2016/17<br>kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 25.784         | -5570          |
| Ændring af udskudt skat            | 37.000         | 9.000          |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | 0              |
|                                    | 62.784         | 8.430          |

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Rørbæk-koncernen. Som helejet datterselskab 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. 30. juni 2018 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.096.491 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 3.803.379.

Udover det ovenstående er der ingen andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## 5. Oplysning om ejerskab

Rørbæk Holding ApS, Berners Vænge 1, 2. th., 2650 Hvidovre, ejer hele anpartskapitalen.

