

## **RBT ApS**

Irisvænget 10, 5560 Aarup

**CVR-nr. 29 21 58 71**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. april 2019

---

René Bøllingtoft  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for RBT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 1. april 2019

### Direktion

René Bøllingtoft

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i RBT ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for RBT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 1. april 2019

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet	RBT ApS Irisvænget 10 5560 Aarup CVR-nr.: 29 21 58 71 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Assens
Direktion	René Bøllingtoft
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, produktion, investering i værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi med gennemsnitligt afkastningskrav på 5,25%. Selskabets ubebyggede industrigrund er værdiansat til en forsigtigt skønnet handelsværdi.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget i den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til nota 3 og 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 94.139, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 792.231.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>597.312</b>	<b>604</b>
Personaleomkostninger	1	-490.078	-636
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>107.234</b>	<b>-32</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.747	-8
Andre driftsomkostninger		-52.362	-36
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>46.125</b>	<b>-76</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		127.177	41
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>173.302</b>	<b>-35</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		-51.163	-52
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.139</b>	<b>-86</b>
Skat af årets resultat	2	-28.000	18
<b>Årets resultat</b>		<b>94.139</b>	<b>-68</b>
Overført resultat		94.139	-68
		<b>94.139</b>	<b>-68</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	2.252.477	1.362
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	43.789	52
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.296.266</b>	<b>1.414</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.296.266</b>	<b>1.414</b>
Råvarer og hjælpematerialer		7.712	8
Biler til videresalg		0	156
<b>Varebeholdninger</b>		<b>7.712</b>	<b>164</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		171.481	188
Andre tilgodehavender		14.507	22
Udskudt skatteaktiv		0	6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>185.988</b>	<b>216</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>62.352</b>	<b>115</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>256.052</b>	<b>495</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.552.318</b>	<b>1.909</b>



## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		667.231	573
<b>Egenkapital</b>		<b>792.231</b>	<b>698</b>
Hensættelse til udskudt skat		22.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>22.000</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter		124.556	133
Gæld til realkreditinstitutter		474.398	491
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>598.954</b>	<b>624</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	26.188	26
Pengeinstitutter		759.036	199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.183	44
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		85.709	129
Anden gæld		229.017	189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.139.133</b>	<b>587</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.738.087</b>	<b>1.211</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.552.318</b>	<b>1.909</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	573.092	698.092
Årets resultat	0	94.139	94.139
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>667.231</b>	<b>792.231</b>

## Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	468.388	610
Andre omkostninger til social sikring	14.368	19
Andre personaleomkostninger	7.322	7
	<b>490.078</b>	<b>636</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	28.000	-18
	<b>28.000</b>	<b>-18</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		1.185.197
Tilgang i årets løb		763.300
Kostpris 31. december		1.948.497
Værdireguleringer 1. januar		176.803
Årets værdireguleringer		127.177
Værdireguleringer 31. december		303.980
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>2.252.477</b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme, som er beliggende i Aarup og en ubebygget industrigrund i Skrydstrup.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Den ubebyggede industrigrund er værdisat til en forsigtigt skønnet handelsværdi.

Ved opgørelsen af afkastet for boligejendommene er der taget udgangspunkt i forventet lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregning er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregning er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Assens kommune.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,25 %

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	2.075.000	1.877.000	1.714.000
Ændring i dagsværdi	198.000	0	-163.000

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	243.406
Kostpris 31. december	243.406
Af- og nedskrivninger 1. januar	190.870
Årets afskrivninger	8.747
Af- og nedskrivninger 31. december	199.617
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>43.789</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	140.689	132.842	8.286	96.679
Gæld til realkreditinstitutter	509.599	492.300	17.902	418.511
	<b>650.288</b>	<b>625.142</b>	<b>26.188</b>	<b>515.190</b>

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerede marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den, til en hver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommernes afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,25%. Vi henviser til note 3, hvor følsomheden i afkastet er beskrevet.

Udover ændringer i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkast, nogle vigtige faktorer der påvirker værdien af ejendommene.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 552, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 927.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 400 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 1.302 t.kr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, som pr. 31.12.2018 udgør 891 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet virksomhedspant på nom. 700 t.kr., som giver sikkerhed i aktiver med en regnskabsmæssig værdi 31.12.2018 udgør 223 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RBT ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## Anvendt regnskabspraxis

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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