

RBT ApS

Irisvænget 10, 5560 Aarup

CVR-nr. 29 21 58 71

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

Rene Bøllingtoft
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 19. juni 2023

Direktion

René Bøllingtoft

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i RBT ApS

Vi har opstillet årsrapporten for RBT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 19. juni 2023

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 2022
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 investeringsejendomme til dagsværdi, da dette giver et mererevisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi med gennemsnitligt afkastningskrav på 5,50%.

Selskabets udbebyggede 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 at markedsrenten ændrer sig, en investors renekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til note 4 og 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 339.763, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 653.492.

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	2022	2021
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		368.287	386
Personaleomkostninger	1	-209.028	-329
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		159.259	57
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-6.647	-9
Andre driftsomkostninger		-56.223	-91
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		96.389	-43
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-469.051	154
Resultat før finansielle poster		-372.662	111
Finansielle omkostninger	2	-62.484	-76
Resultat før skat		-435.146	35
Skat af årets resultat	3	95.383	5
Årets resultat		-339.763	40
Foreslået udbytte		117.800	114
Overført resultat		-457.563	-74
		-339.763	40

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	2.080.109	2.549
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	10.901	17
Materielle anlægsaktiver		2.091.010	2.566
Anlægsaktiver i alt		2.091.010	2.566
Råvarer og hjælpematerialer		7.500	8
Varebeholdninger		7.500	8
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.834	25
Andre tilgodehavender		0	6
Udskudt skatteaktiv		15.272	0
Selskabsskat		50.737	0
Tilgodehavender		102.843	31
Likvide beholdninger		155.100	278
Omsætningsaktiver i alt		265.443	317
Aktiver i alt		2.356.453	2.883

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		410.692	868
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114
Egenkapital		653.492	1.107
Hensættelse til udskudt skat		0	89
Hensatte forpligtelser i alt		0	89
Gæld til pengeinstitutter		442.901	469
Gæld til realkreditinstitutter		795.477	840
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.238.378	1.309
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	80.340	80
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.490	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		263.738	120
Selskabsskat		0	6
Anden gæld		119.015	172
Kortfristede gældsforpligtelser		464.583	378
Gældsforpligtelser i alt		1.702.961	1.687
Passiver i alt		2.356.453	2.883
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	868.255	114.400	1.107.655
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	-457.563	117.800	-339.763
Egenkapital 31. december	125.000	410.692	117.800	653.492

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	199.053	319
Andre omkostninger til social sikring	7.220	8
Andre personaleomkostninger	2.755	2
	209.028	329
	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	62.484	76
	62.484	76
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.263	6
Årets udskudte skat	-104.646	-11
	-95.383	-5

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	2.138.280
Kostpris 31. december	2.138.280
Værdireguleringer 1. januar	410.880
Årets værdireguleringer	-469.051
Værdireguleringer 31. december	-58.171
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.080.109

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast 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 5,50%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Assens og Middelfart kommune.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,75%

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	2.269.000	2.080.109	1.924.000
Ændring i dagsværdi	188.891	0	-156.109

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	243.406
Kostpris 31. december	243.406
Af- og nedskrivninger 1. januar	225.858
Årets afskrivninger	6.647
Af- og nedskrivninger 31. december	232.505
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.901

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	498.567	475.139	32.238	301.088
Gæld til realkreditinstitutter	890.415	843.579	48.102	630.264
	1.388.982	1.318.718	80.340	931.352

7 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. ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,75%, Vi henviser til note 4, 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 875, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.098.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 760 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.098 t.kr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, som pr. 31. december 2022 udgør en forpligtelse på t.kr. 385.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet virksomhedspant på nom. 700 t.kr., som giver sikkerhed i aktiver med en regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 udgør 55 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RBT ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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, 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.