

RBT ApS

Irisvænget 10, 5560 Aarup

CVR-nr. 29 21 58 71

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. april 2020

Rene Bøllingtoft
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. marts 2020

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 2019 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 revisors 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 25. marts 2020

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 2019
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 retsvisende 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 at 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 2019 udviser et overskud på kr. 158.783, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 951.014.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår. Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		339.072	609
Personaleomkostninger	1	-161.474	-490
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		177.598	119
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.747	-9
Andre driftsomkostninger		-95.942	-63
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		72.909	47
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		210.109	127
Resultat før finansielle poster		283.018	174
Finansielle omkostninger		-78.871	-52
Resultat før skat		204.147	122
Skat af årets resultat	2	-45.364	-28
Årets resultat		158.783	94
Overført resultat		158.783	94
		158.783	94

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	3.228.571	2.252
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	35.042	43
Materielle anlægsaktiver		3.263.613	2.295
Anlægsaktiver i alt		3.263.613	2.295
Råvarer og hjælpematerialer		7.712	8
Varebeholdninger		7.712	8
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.266	172
Andre tilgodehavender		65.568	15
Tilgodehavender		98.834	187
Likvide beholdninger		0	63
Omsætningsaktiver i alt		106.546	258
Aktiver i alt		3.370.159	2.553

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		826.014	667
Egenkapital		951.014	792
Hensættelse til udskudt skat		67.364	22
Hensatte forpligtelser i alt		67.364	22
Gæld til pengeinstitutter		417.802	125
Gæld til realkreditinstitutter		1.570.384	474
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.988.186	599
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	79.194	26
Pengeinstitutter		60.441	759
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.229	39
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		88.465	86
Anden gæld		133.266	230
Kortfristede gældsforpligtelser		363.595	1.140
Gældsforpligtelser i alt		2.351.781	1.739
Passiver i alt		3.370.159	2.553
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	667.231	792.231
Årets resultat	0	158.783	158.783
Egenkapital 31. december	125.000	826.014	951.014

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	151.427	468
Andre omkostninger til social sikring	6.265	15
Andre personalemkostninger	3.782	7
	161.474	490
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	45.364	28
	45.364	28
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		1.852.496
Tilgang i årets løb		861.986
Kostpris 31. december		2.714.482
Værdireguleringer 1. januar		303.980
Årets værdireguleringer		210.109
Værdireguleringer 31. december		514.089
Regnskabsmæssig værdi 31. december		3.228.571

Noter

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 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 og Middelfart kommune.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 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	3.536.842	3.228.571	2.973.913
Ændring i dagsværdi	308.271	0	-254.658

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	199.617
Årets afskrivninger	8.747
Af- og nedskrivninger 31. december	208.364
Regnskabsmæssig værdi 31. december	35.042

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	132.842	432.532	14.730	363.130
Gæld til realkreditinstitutter	492.300	1.634.848	64.464	1.333.525
	625.142	2.067.380	79.194	1.696.655

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. 1.634, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.928.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 400 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 1.240 t.kr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, som pr. 31.12.2019 udgør 499 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet virksomhedspant på nom. 700 t.kr., som giver sikkerhed i aktiver med en regnskabsmæssig værdi 31.12.2019 udgør 77 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RBT ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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.

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 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.

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	5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.