

RBT ApS

Irisvænget 10, 5560 Aarup

CVR-nr. 29 21 58 71

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. maj 2021

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 til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 17. maj 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. maj 2021

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 2020
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 mere retsvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi med gennemsnitligt afkastningskrav på 5,5%. 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 3 og 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 116.164, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.067.178.

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	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste		403.611	335
Personaleomkostninger	1	-240.542	-161
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		163.069	174
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.747	-9
Andre driftsomkostninger		-69.509	-94
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		84.813	71
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		156.519	210
Resultat før finansielle poster		241.332	281
Finansielle indtægter		218	0
Finansielle omkostninger		-92.124	-77
Resultat før skat		149.426	204
Skat af årets resultat	2	-33.262	-45
Årets resultat		116.164	159
Overført resultat		116.164	159
		116.164	159

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	3.385.090	3.228
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	26.295	34
Materielle anlægsaktiver		3.411.385	3.262
Anlægsaktiver i alt		3.411.385	3.262
Råvarer og hjælpematerialer		7.712	8
Varebeholdninger		7.712	8
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.431	34
Andre tilgodehavender		11	66
Tilgodehavender		27.442	100
Likvide beholdninger		64.425	0
Omsætningsaktiver i alt		99.579	108
Aktiver i alt		3.510.964	3.370

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		942.178	826
Egenkapital		1.067.178	951
Hensættelse til udskudt skat		100.626	67
Hensatte forpligtelser i alt		100.626	67
Gæld til pengeinstitutter		647.837	418
Gæld til realkreditinstitutter		1.329.690	1.571
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.977.527	1.989
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	89.235	79
Pengeinstitutter		47.733	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.089	3
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		47.544	88
Anden gæld		176.032	133
Kortfristede gældsforpligtelser		365.633	363
Gældsforpligtelser i alt		2.343.160	2.352
Passiver i alt		3.510.964	3.370
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	826.014	951.014
Årets resultat	0	116.164	116.164
Egenkapital 31. december	125.000	942.178	1.067.178

Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	230.483	151
Andre omkostninger til social sikring	7.589	6
Andre personaleomkostninger	2.470	4
	240.542	161
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	33.262	45
	33.262	45
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		2.714.482
Kostpris 31. december		2.714.482
Værdireguleringer 1. januar		514.089
Årets værdireguleringer		156.519
Værdireguleringer 31. december		670.608
Regnskabsmæssig værdi 31. december		3.385.090

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 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 5,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5,5% 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 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5%

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	5,00	5,50	6,00
Dagsværdi	3.688.600	3.385.091	3.132.167
Ændring i dagsværdi	303.509	0	-252.924

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	208.364
Årets afskrivninger	8.747
Af- og nedskrivninger 31. december	217.111
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.295

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til pengeinstitutter	432.532	670.750	22.913	555.916
Gæld til realkreditinstitutter	1.634.848	1.396.012	66.322	1.106.921
	2.067.380	2.066.762	89.235	1.662.837

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. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,5%, 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. 1.442, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.385.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 910 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.385 t.kr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, som pr. 31. december 2020 udgør 664 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. december 2020 udgør 61 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RBT ApS for 2020 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. 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 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.

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:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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 gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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.