

## **RBT ApS**

Irisvænget 10, 5560 Aarup

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

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. maj 2022

---

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 24. maj 2022

### 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 2021 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 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 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 24. maj 2022

### **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 2021  
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 5,00%. 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 2021 udviser et overskud på kr. 40.477, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.107.655.

### 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	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>385.823</b>	<b>402</b>
Personaleomkostninger	1	-329.462	-240
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>56.361</b>	<b>162</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-8.747	-9
Andre driftsomkostninger		-90.644	-69
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-43.030</b>	<b>84</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		154.469	157
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.439</b>	<b>241</b>
Finansielle omkostninger		-75.768	-92
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.671</b>	<b>149</b>
Skat af årets resultat	2	4.806	-33
<b>Årets resultat</b>		<b>40.477</b>	<b>116</b>
Foreslået udbytte		114.400	0
Overført resultat		-73.923	116
		<b>40.477</b>	<b>116</b>

## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	2.549.160	3.385
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	17.548	26
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.566.708</b>	<b>3.411</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.566.708</b>	<b>3.411</b>
Råvarer og hjælpematerialer		7.712	8
<b>Varebeholdninger</b>		<b>7.712</b>	<b>8</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.216	27
Andre tilgodehavender		6.225	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31.441</b>	<b>27</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>278.454</b>	<b>64</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>317.607</b>	<b>99</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.884.315</b>	<b>3.510</b>



## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		868.255	942
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.107.655</b>	<b>1.067</b>
Hensættelse til udskudt skat		89.374	101
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>89.374</b>	<b>101</b>
Gæld til pengeinstitutter		468.567	647
Gæld til realkreditinstitutter		840.415	1.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.308.982</b>	<b>1.977</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	80.000	89
Pengeinstitutter		0	48
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		120.103	48
Selskabsskat		6.446	0
Anden gæld		171.755	175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>378.304</b>	<b>365</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.687.286</b>	<b>2.342</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.884.315</b>	<b>3.510</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	942.178	0	1.067.178
Årets resultat	0	-73.923	114.400	40.477
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>868.255</b>	<b>114.400</b>	<b>1.107.655</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	318.959	230
Andre omkostninger til social sikring	8.120	8
Andre personaleomkostninger	2.383	2
	<b>329.462</b>	<b>240</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.446	0
Årets udskudte skat	-11.252	33
	<b>-4.806</b>	<b>33</b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	2.714.482
Afgang i årets løb	-576.202
Kostpris 31. december	<u>2.138.280</u>
Værdireguleringer 1. januar	670.609
Årets værdireguleringer	154.469
Årets tilbageførte værdireguleringer	-414.198
Værdireguleringer 31. december	<u>410.880</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>2.549.160</u></u></b>

#### 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.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 5,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed, mv. Afkastkravet på 5,00% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Assens og Middelfart kommune.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,0%

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	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	2.799.000	2.549.160	2.345.000
Ændring i dagsværdi	249.840	0	-204.160

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	243.406
Kostpris 31. december	243.406
Af- og nedskrivninger 1. januar	217.111
Årets afskrivninger	8.747
Af- og nedskrivninger 31. december	225.858
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>17.548</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til pengeinstitutter	670.750	498.567	30.000	340.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.396.012	890.415	50.000	650.000
	<b>2.066.762</b>	<b>1.388.982</b>	<b>80.000</b>	<b>990.000</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. ejendommenes 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 922, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.142.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 760 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2442 t.kr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, som pr. 31. december 2021 udgør 230 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 2021 udgør 57 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RBT ApS for 2021 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

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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.

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 nettorealiseringsværdi.

## 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.