

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*Realmæglerne Ryberg og Thorsbro ApS  
Storegade 23  
4780 Stege*

*CVR-nr: 36 06 88 68*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/4 2019

  
Dirigent

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Regnskabspraksis ..... 6

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Specifikationer..... 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Realmæglerne Ryberg og Thorsbro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 19. marts 2019

**Direktion**



Martin Ryberg Larsen



Nicolaj Beckmann Thorsbro

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Realmæglerne Ryberg og Thorsbro ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Ryberg og Thorsbro ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Stege, den 19. marts 2019

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713

  
Anders Frimann  
Registreret revisor  
mnr3141

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Realmæglerne Ryberg og Thorsbro ApS  
Storegade 23  
4780 Stege

Telefon: 22 77 32 14  
Hjemmeside: <http://www.realmæglerne.dk/stege>  
E-mail: 4780@mailreal.dk

CVR-nr.: 36 06 88 68  
Stiftet: 20. august 2014  
Kommune: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Martin Ryberg Larsen  
Møllegade 13  
4780 Stege

Nicolaj Beckmann Thorsbro  
Opalvænget 17  
4780 Stege

### Pengeinstitut

Møns Bank A/S  
Storegade 29  
4780 Stege

### Revisor

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
Storegade 1  
4780 Stege

## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Realmæglerne Ryberg og Thorsbro ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger såsom vedligeholdelse og afskrivninger samt drift, administration og styring af produktionsapparat.

#### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører distribution og salg, reklame- og markedsføringsomkostninger mv.

## REGNSKABSPRAKSIS

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger m.v.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ryberg & Thorsbro Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Unoterede aktier indregnes til indre værdi af seneste offentliggjort årsrapport.

#### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2018 TIL 31. DECEMBER 2018

	2018	2017 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.408.964</b>	<b>857</b>
Distributionsomkostninger .....	438.899-	331-
Administrationsomkostninger.....	374.909-	402-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>595.156</b>	<b>124</b>
Andre finansielle indtægter.....	2.084	2
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	11.341	0
Andre finansielle omkostninger.....	8.863-	27-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>599.718</b>	<b>99</b>
Skat af årets resultat.....	134.530-	23-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>465.188</b>	<b>76</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	450.000	0
Overført resultat.....	15.188	76
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>465.188</b>	<b>76</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2018	2017 kr. 1000
Indretning lejede lokaler .....	7.429	16
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>7.429</b>	<b>16</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	721.341	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	70.307	68
Deposita .....	27.461	27
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>819.109</b>	<b>95</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>826.538</b>	<b>111</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	59.778	118
Periodeafgrænsningsposter .....	5.925	4
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>65.703</b>	<b>122</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>738.894</b>	<b>592</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>804.597</b>	<b>714</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.631.135</b>	<b>825</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2018	2017 kr. 1000
Selskabskapital .....	80.000	80
Overført resultat.....	179.552	164
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	450.000	0
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>709.552</b>	<b>244</b>
Selskabsskat.....	26.530	19
Anden gæld.....	895.053	562
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>921.583</b>	<b>581</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>921.583</b>	<b>581</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.631.135</b>	<b>825</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## SPECIFIKATIONER

	2018	2017 kr. 1000	
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>			
Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med ejendomshandel			
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal ansatte .....	<u>4</u>	<u>4</u>	
<b>3 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	164.364	15.188	179.552
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	450.000	450.000
	<u>244.364</u>	<u>465.188</u>	<u>709.552</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Selskabets har 12 måneders opsigelse på lejemålet Storegade 23, hvilket giver en huslejeforpligtelse på kr. 109.843.			
Selskabet har indgået leasingaftale vedrørende kopimaskine. Aftalen kan tidligst opsiges pr. 31.10.2022, hvilket giver en leasingforpligtelse på kr. 25.162.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.			