

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 2020*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/3 2021



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 2020**

Regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Specifikationer.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 1. februar 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 1. februar 2021

**ReviVision**

**Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr.: 76893713

  
Anders Frimann  
Registreret revisor  
mne3141

## 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 2020 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

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

## REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **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 kildeskatter 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 opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **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 2020 TIL 31. DECEMBER 2020

	2020	2019 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.493.700</b>	<b>1.114</b>
Distributionsomkostninger .....	242.318-	329-
Administrationsomkostninger.....	380.416-	386-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.870.966</b>	<b>399</b>
Andre finansielle indtægter.....	140	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	42.063	22
Andre finansielle omkostninger.....	5.438-	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.907.731</b>	<b>421</b>
Skat af årets resultat.....	423.236-	97-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.484.495</b>	<b>324</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.484.000	323
Overført resultat.....	495	1
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.484.495</b>	<b>324</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
Indretning lejede lokaler .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	1.991.378	446
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	70.782	71
Deposita .....	28.851	28
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.091.011</b>	<b>545</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.091.011</b>	<b>545</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	139.254	67
3 Andre tilgodehavender .....	531.797	0
Periodeafgrænsningsposter .....	15.429	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>686.480</b>	<b>67</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.070.033</b>	<b>815</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.756.513</b>	<b>882</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.847.524</b>	<b>1.427</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Selskabskapital .....	80.000	80
Overført resultat.....	180.169	180
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.484.000	323
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.744.169</b>	<b>583</b>
Anden gæld.....	48.026	24
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>48.026</b>	<b>24</b>
Selskabsskat.....	423.236	97
Anden gæld.....	1.632.093	723
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.055.329</b>	<b>820</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.103.355</b>	<b>844</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.847.524</b>	<b>1.427</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Selskabskapital primo .....	80.000	80
<b>Selskabskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Overført resultat, primo .....	179.675	180
Årets resultat.....	494	0
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>180.169</b>	<b>180</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	323.000	450
Forslået udbytte .....	1.484.000	323
Udloddet udbytte .....	323.000-	450-
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>1.484.000</b>	<b>323</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.744.169</b>	<b>583</b>

## SPECIFIKATIONER

	2020	2019 kr. 1000
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med ejendomshandel		
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal ansatte .....	4	5
<b>3 Andre tilgodehavender</b>		
Skattekonto .....	531.797	0
<b>Andre tilgodehavender i alt .....</b>	<b>531.797</b>	<b>0</b>

Af andre tilgodehavender, udgør 0,5 millioner kroner indskud på skattekontoen. Virksomheden kan uden videre få disse penge udbetalt i løbet af 5 hverdage. Virksomhedens kapitalberedskab består således af yderligere 0,5 millioner forudsat at der ikke fremkommer andre krav fra skattestyrelsen side. Hvis disse 0,5 millioner kroner var indregnet under likvider ville årsregnskabet vise at virksomheden på balancetidspunktet kan indfri 76% af sine forpligtelser med sine likvide midler.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld.....	24.325	48.026	0
	<b>24.325</b>	<b>48.026</b>	<b>0</b>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets har 12 måneders opsigelse på lejemålet Storegade 23, hvilket giver en huslejeoplygtelse på kr. 115.404.

Selskabet har indgået leasingaftale vedrørende kopimaskine. Aftalen kan tidligst opsiges pr. 31.10.2022, hvilket giver en leasingforpligtelse på kr. 11.618.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.