

Ryberg & Hansen ApS

Herningvej 26B, 4800 Nykøbing F

CVR-nr. 39 06 24 37

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. juli 2023

Johnny Ryberg Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ryberg & Hansen 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Nykøbing, den 12. juli 2023

Direktion

Johnny Ryberg Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ryberg & Hansen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ryberg & Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. juli 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21318

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------|--|
| Selskabet | Ryberg & Hansen ApS Herningvej 26B 4800 Nykøbing F CVR-nr.: 39 06 24 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 26. oktober 2017 Hjemsted: Guldborgsund |
| Direktion | Johnny Ryberg Hansen |
| Revisor | Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom, foretage investeringsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 6.161.100, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.450.146.

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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 580.812 | 604.788 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -2.844 | -211.826 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 577.968 | 392.962 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 7.558.551 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 8.136.519 | 392.962 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -240.582 | -244.066 |
| Resultat før skat | | 7.895.937 | 148.896 |
| Skat af årets resultat | 2 | -1.734.837 | -36.058 |
| Årets resultat | | 6.161.100 | 112.838 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 117.800 | 114.400 |
| Overført resultat | | 6.043.300 | -1.562 |
| | | 6.161.100 | 112.838 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 18.970.000 | 10.512.266 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 1.453 | 4.297 |
| Materielle anlægsaktiver | 3,4 | 18.971.453 | 10.516.563 |
| Anlægsaktiver i alt | | 18.971.453 | 10.516.563 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 9.875 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.184 | 3.184 |
| Andre tilgodehavender | | 39.496 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 90.294 | 90.644 |
| Tilgodehavender | | 132.974 | 103.703 |
| Likvide beholdninger | | 6.081 | 6.030 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 139.055 | 109.733 |
| Aktiver i alt | | 19.110.508 | 10.626.296 |

Balance 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 6.232.346 | 74.646 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 117.800 | 114.400 |
| Egenkapital | | 6.450.146 | 289.046 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.771.174 | 39.769 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.771.174 | 39.769 |
| Banker | | 1.074.637 | 1.172.950 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.089.240 | 5.369.978 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.312.957 | 3.346.149 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 10.476.834 | 9.889.077 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 280.747 | 278.810 |
| Banker | | 77.137 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 32.558 | 38.554 |
| Selskabsskat | | 21.912 | 18.480 |
| Anden gæld | | 0 | 33.060 |
| Deposita | | 0 | 39.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 412.354 | 408.404 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 10.889.188 | 10.297.481 |
| Passiver i alt | | 19.110.508 | 10.626.296 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|---|------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar | 100.000 | 74.646 | 114.400 | 289.046 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 114.400 | -114.400 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 6.043.300 | 117.800 | 6.161.100 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | 6.232.346 | 117.800 | 6.450.146 |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|---|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Renter tilknyttede virksomheder | 35.975 | 34.097 |
| Andre finansielle omkostninger | 204.607 | 209.969 |
| | 240.582 | 244.066 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 3.432 | 18.480 |
| Årets udskudte skat | 1.731.405 | 17.578 |
| | 1.734.837 | 36.058 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| | | kr. |
| Kostpris 1. januar | | 14.610 |
| Kostpris 31. december | | 14.610 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | | 10.313 |
| Årets afskrivninger | | 2.844 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | | 13.157 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 1.453 |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 10.825.713 |
| Tilgang i årets løb | 899.183 |
| Kostpris 31. december | <u>11.724.896</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 0 |
| Årets værdireguleringer | 7.245.104 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>7.245.104</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u><u>18.970.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der indhentet ekstern vurdering fra ejendomsmægler, som har vurderet dagsværdien af ejendomsporteføljen til kr. 18.970.000. Dette indebærer en værditilgang på kr. 7.245.104 i forhold til den indregnede værdi til kostpris.

Ved værdiansættelsen er der konstateret at mæglervurderingen svarer til en samlet anvendt afkastkrav af porteføljen svarende til mellem 4% – 7,75%, som er fastsat under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, risiko for tomgang mv. Det bemærkes at en af selskabets ejendomme er projektejendom, hvor afkastmetoden ikke anes for at sikre korrekt værdi, hvorfor der er indhentet mæglervurdering.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt i intervallet 4% - 7,75%. Det kan opgøres til 6,5%.

En ændring i afkast-kravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene med hhv. kr. -811.818 og kr. 1.813.941.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommenes dagsværdi.&

| Ændringer i | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|---------------------|------------|------------|------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 6,0 | 6,5 | 7,0 |
| Dagsværdi | 20.783.941 | 18.970.000 | 18.158.182 |
| Ændring i dagsværdi | 1.813.941 | 0 | -811.818 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar | Gæld 31. december | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Banker | 1.172.950 | 1.074.637 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.369.978 | 5.369.987 | 280.747 | 3.946.474 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.346.149 | 4.312.957 | 0 | 0 |
| | 9.889.077 | 10.757.581 | 280.747 | 3.946.474 |

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Johnny A. Hansen Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet forhåndslånsgaranti til banken som pr. 31. december udgør t.kr 3.840.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.601, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 18.424.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ryberg & Hansen ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis hvad angår investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, som følge af dette afspejler et mere retvisende billede af aktivernes værdi. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme har tidligere været indregnet til kostpris.

Den beløbsmæssige effekt ved indregning til dagsværdi har været en værdiregulering på 7.245.104 kr. i balancen og 7.558.551 kr. i resultatopgørelsen.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset, da det ikke har været muligt at foretage en dagsværdi beregning med tilbagevirkende kraft.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsdrift.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0 % |

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.