

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*Ryberg & Thorsbro Invest ApS  
Storegade 23  
4780 Stege*

*CVR-nr: 39 27 00 48*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/3 2021

  
Nicolaj Beckmann Thorsbro  
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

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Specifikationer.....	15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ryberg & Thorsbro Invest ApS Storegade 23 4780 Stege
	CVR-nr.: 39 27 00 48 Stiftet: 19. januar 2018 Kommune: Vordingborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Ryberg Larsen Møllegade 13 4780 Stege
	Nicolaj Beckmann Thorsbro Opalvænget 17 4780 Stege
<b>Pengeinstitut</b>	Møns Bank A/S Storegade 29 4780 Stege
<b>Revisor</b>	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ryberg & Thorsbro Invest ApS.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 12. marts 2021

**Direktion**



Martin Ryberg Larsen



Nicolaj Beckmann Thorsbro

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Ryberg & Thorsbro Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ryberg & Thorsbro Invest 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 12. marts 2021

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713

  
Anders Frimann  
Registreret revisor  
mne3141

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investering i kapitalandele, værdipapirer, ejendomme, udlejning af ejendomme og andet dermed forbundet formål.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning og måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Resultatopgørelsen viser et underskud efter skat på kr. -79.650, mod et underskud på kr. -57.022 året før. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020 således opgjort til kr. -88.946 mod kr. -9.296 året før.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at det forventes indtjeningen på de enkelte ejendomme bliver forbedret i de kommende to til tre år. Selskabets ledelse har skulle finde sit niveau for investeringer i ejendomme, samt graden af vedligeholdelse og forbedringer på ejendommene.

Det er endvidere bekræftet, at kapitalejer som er et holdingselskab, vil yde den fornødne støtte likviditetsmæssigt til selskabet.

Vores forventninger til fremtiden er positive, og vi forventer positiv indtjening i de kommende år. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ryberg & Thorsbro Invest 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.

### Fortsat drift

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at det forventes indtjeningen på de enkelte ejendomme bliver forbedret i de kommende to til tre år. Selskabets ledelse har skulle finde sit niveau for investeringer i ejendomme, samt graden af vedligeholdelse og forbedringer på ejendommene.

Det er endvidere bekræftet, at kapitalejer som er et holdingselskab, vil yde den fornødne støtte likviditetsmæssigt til selskabet.

Vores forventninger til fremtiden er positive, og vi forventer positiv indtjening i de kommende år. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

## REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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 finansiell 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. Der afskrives ikke på grunde.



## REGNSKABSPRAKSIS

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

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>
Bygninger	50 år	30 %

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 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.

### **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.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

## REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettorealisationsværdi.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2020 TIL 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>159.912</b>	<b>60.107</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	41.528-	22.100-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>118.384</b>	<b>38.007</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	31.760-	13.959-
Andre finansielle omkostninger.....	165.081-	96.410-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>78.457-</b>	<b>72.362-</b>
Skat af årets resultat.....	1.193-	22.190
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>79.650-</b>	<b>50.172-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	79.650-	50.172-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>79.650-</b>	<b>50.172-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger .....	6.534.091	3.754.718
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.534.091</b>	<b>3.754.718</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.534.091</b>	<b>3.754.718</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	8.118	11.726
Andre tilgodehavender .....	7.905	0
Udskudt skatteaktiv .....	5.500	14.811
Periodeafgrænsningsposter .....	1.200	27.792
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>22.723</b>	<b>54.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>133.705</b>	<b>37.291</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>156.428</b>	<b>91.620</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.690.519</b>	<b>3.846.338</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2020	2019
Selskabskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	138.946-	59.296-
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>88.946-</b>	<b>9.296-</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.469.229	2.583.631
Kreditinstitutter.....	367.335	403.741
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.836.564</b>	<b>2.987.372</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	218.565	140.437
Modtaget forudbetalt husleje .....	23.230	13.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.056	15.643
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.546.640	526.606
Anden gæld.....	136.410	172.526
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.942.901</b>	<b>868.262</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>6.779.465</b>	<b>3.855.634</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.690.519</b>	<b>3.846.338</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Selskabskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	59.296-	9.124-
Årets resultat.....	79.650-	50.172-
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>138.946-</b>	<b>59.296-</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>88.946-</b>	<b>9.296-</b>

## SPECIFIKATIONER

2020

2019

### 1 Fortsat drift

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at det forventes indtjeningen på de enkelte ejendomme bliver forbedret i de kommende to til tre år. Selskabet ledelse har skulle finde sit niveau for investeringer i ejendomme, samt graden af vedligeholdelse og forbedringer på ejendommene.

Det er endvidere bekræftet, at kapitalejer som er et holdingselskab, vil yde den fornødne støtte likviditetsmæssigt til selskabet.

Vores forventninger til fremtiden er positive, og vi forventer positiv indtjening i de kommende år. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter .....	2.689.515	4.651.127	181.898	3.823.583
Kreditinstitutter .....	438.295	404.002	36.667	196.573
	<b>3.127.810</b>	<b>5.055.129</b>	<b>218.565</b>	<b>4.020.156</b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 562.667 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 826.770.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.088.266 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 2.889.337.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.102.926 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 2.817.983.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 404.002 er der udstedt ejerpantebrev på kr. 755.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 2.889.337.