

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 2021*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30 / 3 2022


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

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Specifikationer.....	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 29. marts 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 29. marts 2022

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713


Anders Frimann
Registreret revisor
mnr3141

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 overskud efter skat på kr. 209.215. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2021 således opgjort til kr. 835.536.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis på værdiansættelse af grunde og bygninger, for at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling. Grunde og bygninger indregnes til dagsværdi mod tidligere til kostpris med efterfølgende fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ændringen i regnskabspraksis påvirker positivt årets resultatopgørelse og balance væsentlig - og vurderes at give et mere retvisende billede.

Sammenligningstallene for 2020 er korrigeret, således at ejendommene er indregnet til dagsværdi i 2020.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis for grunde og bygninger har medført, at resultat efter skat i 2020 blev forbedret med kr. 715.267, værdien af grunde og bygninger steg med kr. 1.004.809 og egenkapitalen steg med kr. 715.267.

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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2021 valgt at værdiansætte grunde og bygninger til dagsværdi, for at give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling. Tidligere blev grunde og bygninger indregnet til kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis og den akkumulerede virkning for 2020 er en forøgelse af årets resultat efter skat med kr. 904.809, ændring i skat af praksisændringen udgør kr. 189.542, medens egenkapitalen pr. 31. december 2020 forøges med kr. 715.267.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes 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 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

REGNSKABSPRAKSIS

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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerede marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2021 TIL 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	431.785	159.912
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	431.785	159.912
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	181.853	863.281
DRIFTSRESULTAT	613.638	1.023.193
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	77.742-	31.760-
Andre finansielle omkostninger.....	267.687-	165.081-
RESULTAT FØR SKAT	268.209	826.352
Skat af årets resultat.....	58.994-	190.735-
ÅRETS RESULTAT	209.215	635.617
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	209.215	635.617
DISPONERET I ALT	209.215	635.617

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger	10.143.000	4.618.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.820.900
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	10.143.000	7.438.900
	<hr/>	<hr/>
1 ANLÆGSAKTIVER	10.143.000	7.438.900
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	8.118
Andre tilgodehavender	18.792	7.905
Periodeafgrænsningsposter	0	1.200
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	18.792	17.223
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	30.323	133.705
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	49.115	150.928
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	10.192.115	7.589.828
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2021	2020
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	785.536	576.321
EGENKAPITAL.....	835.536	626.321
Hensættelse til udskudt skat.....	224.050	184.042
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	224.050	184.042
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.563.564	4.469.229
Kreditinstitutter.....	328.726	367.335
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.892.290	4.836.564
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	286.019	218.565
Modtaget forudbetalt husleje	31.824	23.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	135.975	18.056
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.516.264	1.546.640
Selskabsskat.....	18.986	0
Anden gæld.....	251.171	136.410
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.240.239	1.942.901
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.132.529	6.779.465
PASSIVER	10.192.115	7.589.828
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Selskabskapital primo	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	576.321	59.296-
Årets resultat.....	209.215	635.617
Overført resultat ultimo	785.536	576.321
EGENKAPITAL.....	835.536	626.321

SPECIFIKATIONER

2021

2020

1 ANLÆGSAKTIVER

Ved vurdering af dagsværdien for investeringsejendommene indgår følgende faktorer:

- Erhvervs- og boligejendommene er beliggende på Sjælland tillagt yderligere 2% for placering i Stege.
- Afkastkrav er fastsat til 5,5 for erhvervsjendomme på Sjælland tillagt yderligere 2,0% for Stege, hvilket samlet giver et afkastkrav på 7,5%.
- Afkastkrav er fastsat til 4,0% for boligejendomme på Sjælland tillagt yderligere 2,0% for Stege, hvilket samlet giver et afkastkrav på 6,0%.
- Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.
- Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.
- Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	4.651.125	5.810.674	247.110	4.686.650
Kreditinstitutter	404.002	367.635	38.909	147.238
	5.055.127	6.178.309	286.019	4.833.888

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Året urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	5.107.613	133.986	-17.000
Investeringsejendomme, retail	4.960.387	97.867	-30.750
Investeringsgrund, skov	75.000	0	-2.250

4 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 indenfor sambeskatningskredsen.

SPECIFIKATIONER

2021

2020

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.009.029 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 3.707.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 534.754 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 988.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.028.197 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 3.390.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 1.378.360 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 1.983.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 367.635 er der udstedt ejerpantebrev på kr. 755.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 3.707.000.