

Kildebjerg Ry A/S

Rugaardsvej 5

8680 Ry

CVR-nr. 28505450

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

Dirigent

Navn: Jørn Ankær Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kildebjerg Ry A/S
Rugaardsvej 5
8680 Ry

CVR-nr.: 28505450
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 70 22 90 66
Hjemmeside: www.kildebjerg-ry.dk
E-mail: post@kildebjerg-ry.dk

Bestyrelse

Jørn Ankær Thomsen, formand
Lars Vodsgaard
Else Nyvang

Direktion

Jens Mastrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Kildebjerg Ry A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 12.03.2018

Direktion

Jens Mastrup
direktør

Bestyrelse

Jørn Ankær Thomsen
formand

Lars Vodsgaard

Else Nyvang

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kildebjerg Ry A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kildebjerg Ry A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 12.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Niels Høj Nygaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32789

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at medvirke til gennemførelsen af den helhedsplan for Kildebjerg Ry, der blev vedtaget af Ry Byråd den 15. juni 2004. Helhedsplanen omhandler tilvejebringelse af byggemodnede grunde til opførelse af erhvervs- og boligbyggeri over de kommende 20 år samt tilvejebringelse af arealer til områdets forsyning med fritids- og idrætsfaciliteter, herunder en golfbane.

Helhedsplanen for Kildebjerg Ry-området omfatter et areal på godt 160 ha. Kildebjerg Ry A/S har erhvervet det samlede areal, således helhedsplanen for Kildebjerg Ry kan gennemføres.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017 blev et overskud på 2.802 t.kr. Ledelsen af Kildebjerg Ry A/S er under de givne forudsætninger tilfredse med årets resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		22.918.280	29.464.160
Andre driftsindtægter		56.000	56.000
Vareforbrug		(14.385.911)	(19.512.093)
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.249.856)</u>	<u>(1.131.870)</u>
Bruttoresultat		7.338.513	8.876.197
Personaleomkostninger	1	(1.722.892)	(1.759.331)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(33.415)</u>	<u>(33.416)</u>
Driftsresultat		5.582.206	7.083.450
Andre finansielle indtægter		13.268	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.001.013)</u>	<u>(2.410.402)</u>
Resultat før skat		3.594.461	4.673.048
Skat af årets resultat	4	<u>(792.558)</u>	<u>(1.030.362)</u>
Årets resultat		<u>2.801.903</u>	<u>3.642.686</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.801.903</u>	<u>3.642.686</u>
		<u>2.801.903</u>	<u>3.642.686</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		161.013	194.428
Materielle anlægsaktiver	5	161.013	194.428
Deposita		200.000	200.000
Finansielle anlægsaktiver	6	200.000	200.000
Anlægsaktiver		361.013	394.428
Råvarer og hjælpematerialer		98.704.768	97.453.952
Varebeholdninger		98.704.768	97.453.952
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.027.730	8.370.993
Andre tilgodehavender		636.013	1.571.582
Periodeafgrænsningsposter		32.208	33.408
Tilgodehavender		11.695.951	9.975.983
Likvide beholdninger		3.456.633	3.901.633
Omsætningsaktiver		113.857.352	111.331.568
Aktiver		114.218.365	111.725.996

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	14.000.000	12.000.000
Overkurs ved emission		40.000.000	27.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.745.371</u>	<u>1.943.468</u>
Egenkapital		<u>58.745.371</u>	<u>40.943.468</u>
Udskudt skat		<u>1.309.000</u>	<u>516.442</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.309.000</u>	<u>516.442</u>
Gæld til associerede virksomheder		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Bankgæld		23.899.676	39.380.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.787.861	7.704.822
Anden gæld	8	<u>14.476.457</u>	<u>13.180.429</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>44.163.994</u>	<u>60.266.086</u>
Gældsforpligtelser		<u>54.163.994</u>	<u>70.266.086</u>
Passiver		<u>114.218.365</u>	<u>111.725.996</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	27.000.000	1.943.468	40.943.468
Kapitalforhøjelse	2.000.000	13.000.000	0	15.000.000
Årets resultat	0	0	2.801.903	2.801.903
Egenkapital ultimo	14.000.000	40.000.000	4.745.371	58.745.371

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.479.669	1.415.787
Pensioner	216.210	315.610
Andre omkostninger til social sikring	9.063	11.843
Andre personaleomkostninger	17.950	16.091
	1.722.892	1.759.331
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	33.415	33.416
	33.415	33.416
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	800.000	800.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.137.633	1.557.828
Øvrige finansielle omkostninger	63.380	52.574
	2.001.013	2.410.402
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	792.558	1.030.362
	792.558	1.030.362

Noter

		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		761.898	
Kostpris ultimo		761.898	
Af- og nedskrivninger primo		(567.470)	
Årets afskrivninger		(33.415)	
Af- og nedskrivninger ultimo		(600.885)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		161.013	
		Deposita kr.	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		200.000	
Kostpris ultimo		200.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		200.000	
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	14.000.000	1	14.000.000
	14.000.000		14.000.000
		2017 kr.	2016 kr.
8. Anden gæld			
Moms og afgifter		752.429	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.		72.195	79.083
Anden gæld i øvrigt		13.651.833	13.101.346
		14.476.457	13.180.429

Andre skyldige omkostninger omfatter hensættelse til færdiggørelse af solgte byggegrunde.

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	50.220	48.756

	2017	2016
	kr.	kr.
10. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	902.967	902.967
Eventualforpligtelser i alt	902.967	902.967

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld og gæld til associerede virksomheder er sikret ved ejerpantebrev, nominelt 40.000 t.kr. i varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets pantsatte varebeholdninger udgør 98.645 t.kr.

Der er over for selskabets bankforbindelse indgivet en hensigtserklæring om pantsætningsforbud af varebeholdninger, til en regnskabsmæssig værdi på 98.645 t.kr.

Af likvide beholdninger henstår 3.420 t.kr. på spærrede konti.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og indtægter fra bortforpagtning af jord.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris og regulering af forventede omkostninger til færdiggørelse af solgte grunde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter beholdning af grunde og golfbane.

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen for grundene med tillæg af købsomkostninger, byggemodningsomkostninger, fællesomkostninger ved tilvejebringelse og etablering af udstykningsområdet, Kildebjerg.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.