



Kildebjerg Ry A/S

Rugaardsvej 5
8680 Ry
CVR-nr. 28505450

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2020

Jørn Ankær Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kildebjerg Ry A/S

Rugaardsvej 5

8680 Ry

CVR-nr.: 28505450

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Telefonnummer: 70 22 90 66

Hjemmeside: www.kildebjerg-ry.dk

E-mail: post@kildebjerg-ry.dk

Bestyrelse

Jørn Ankær Thomsen, formand

Kai Verner Høstrup

Else Nyvang

Direktion

Jens Mastrup, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26.05.2020

Direktion

Jens Mastrup

Direktør

Bestyrelse

Jørn Ankær Thomsen

formand

Kai Verner Høstrup

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. Fejlinformationer 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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.

Silkeborg, den 26.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Anders Laursen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16549

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 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

Resultat for 2019 blev et overskud på 5.852 t.kr., hvilket ledelsen vurderer tilfredsstillende.

Selskabet har i året solgt 2 etaper af Midtfasen med levering i 2020 og 2021, og endvidere er der afgivet køberet for sidste etape i Midtfasen med eventuel overtagelse i 2022. Disse 3 salg vil blive indtægtsført ved levering, og der forventes et overskud.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af varebeholdninger. Varebeholdninger omfatter såvel råjord, byggemodnede grunde til opførelse af erhvervs- og boligbyggeri samt arealer til området forsynet med fritids- og idrætsfaciliteter, herunder en golfbane. Værdien af varebeholdninger er i høj grad påvirket af de økonomiske konjunkturer, efterspørgslen efter byggegrunde samt realisationsværdien af golfbanen og er derfor behæftet med en vis usikkerhed. Det er vores vurdering, at varebeholdningerne kan realiseres til deres bogførte værdier med udgangspunkt i realiserede salgspriser i området.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		50.019.200	24.051.600
Andre driftsindtægter		20.000	32.000
Vareforbrug		(35.173.189)	(13.471.852)
Andre eksterne omkostninger		(3.773.156)	(4.731.507)
Bruttoresultat		11.092.855	5.880.241
Personaleomkostninger	2	(2.043.177)	(1.819.809)
Af- og nedskrivninger	3	(84.969)	(72.285)
Driftsresultat		8.964.709	3.988.147
Andre finansielle omkostninger	4	(1.455.324)	(1.543.730)
Resultat før skat		7.509.385	2.444.417
Skat af årets resultat	5	(1.657.000)	(541.000)
Årets resultat		5.852.385	1.903.417
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.852.385	1.903.417
Resultatdisponering		5.852.385	1.903.417

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		418.390	146.683
Materielle aktiver	6	418.390	146.683
Deposita		200.000	200.000
Finansielle aktiver		200.000	200.000
Anlægsaktiver		618.390	346.683
Råvarer og hjælpematerialer		79.830.970	99.302.615
Varebeholdninger	7	79.830.970	99.302.615
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.856.789	2.615.212
Andre tilgodehavender		60.525	2.542.138
Periodeafgrænsningsposter		31.708	31.708
Tilgodehavender		20.949.022	5.189.058
Likvide beholdninger		8.556.633	2.586.633
Omsætningsaktiver		109.336.625	107.078.306
Aktiver		109.955.015	107.424.989

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Overkurs ved emission		0	40.000.000
Overført overskud eller underskud		52.501.173	6.648.788
Egenkapital		66.501.173	60.648.788
Udskudt skat		3.507.000	1.850.000
Hensatte forpligtelser		3.507.000	1.850.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.000.000	10.000.000
Anden gæld	8	10.563	0
Langfristede gældsforpligtelser		10.010.563	10.000.000
Bankgæld		9.503.796	21.912.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.244.140	5.112.124
Anden gæld	9	17.188.343	7.901.513
Kortfristede gældsforpligtelser		29.936.279	34.926.201
Gældsforpligtelser		39.946.842	44.926.201
Passiver		109.955.015	107.424.989
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000.000	40.000.000	6.648.788	60.648.788
Overført fra overkurs	0	(40.000.000)	40.000.000	0
Årets resultat	0	0	5.852.385	5.852.385
Egenkapital ultimo	14.000.000	0	52.501.173	66.501.173

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af varebeholdninger. Varebeholdninger omfatter såvel råjord, byggemodnede grunde til opførelse af erhvervs- og boligbyggeri samt arealer til området forsynet med fritids- og idrætsfaciliteter, herunder en golfbane. Værdien af varebeholdninger er i høj grad påvirket af de økonomiske konjunkturer, efterspørgslen efter byggegrunde samt realisationsværdien af golfbanen og er derfor behæftet med en vis usikkerhed. Det er vores vurdering, at varebeholdningerne kan realiseres til deres bogførte værdier med udgangspunkt i realiserede salgspriser i området.

2 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.786.470	1.559.584
Pensioner	227.011	231.610
Andre omkostninger til social sikring	10.432	10.752
Andre personaleomkostninger	19.264	17.863
	2.043.177	1.819.809
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

3 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	79.767	72.285
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	5.202	0
	84.969	72.285

4 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	804.521	800.000
Renteomkostninger i øvrigt	571.979	663.106
Øvrige finansielle omkostninger	78.824	80.624
	1.455.324	1.543.730

5 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	1.657.000	541.000
	1.657.000	541.000

6 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	819.853
Tilgange	396.474
Afgange	(296.293)
Kostpris ultimo	920.034
Af- og nedskrivninger primo	(673.170)
Årets afskrivninger	(79.767)
Tilbageførsel ved afgange	251.293
Af- og nedskrivninger ultimo	(501.644)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	418.390

7 Varebeholdninger

Selskabet har i året solgt 2 etaper af Midtfasen med levering i 2020 og 2021, og endvidere er der afgivet køberet for sidste etape i Midtfasen med eventuel overtagelse i 2022. Disse 3 salg vil blive indtægtsført ved levering, og der forventes et overskud.

8 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Feriepengeforpligtelser	10.563	0
	10.563	0

9 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	5.118.569	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	73.717	77.483
Anden gæld i øvrigt	11.996.057	7.824.030
	17.188.343	7.901.513

Anden gæld i øvrigt omfatter hensættelser til færdiggørelse af solgte byggegrunde.

10 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	53.280	51.726

11 Eventualforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	3.402.967	3.402.967
Eventualforpligtelser i alt	3.402.967	3.402.967

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld og gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse er sikret ved ejerpantebrev, nominelt 40.000 t.kr. i varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets pantsatte varebeholdninger udgør 79.831 t.kr.

Der er over for selskabets bankforbindelse indgivet en hensigtserklæring om pantsætningsforbud af varebeholdninger til en regnskabsmæssig værdi 79.831 t.kr.

Af likvide beholdninger henstår 8.620 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 eksklusiv 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 reguleringer 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.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver 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 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 aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 aktiver 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen af grundene med tillæg af købsomkostninger, byggemodningsomkostninger, fællesomkostninger ved tilvejebringelse og etablering af udstrykningsområdet, 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 nominel 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 nominel værdi.