



Kildebjerg Ry A/S

Rugaardsvej 5
8680 Ry
CVR-nr. 28505450

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.05.2023

Jørn Ankær Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kildebjerg Ry A/S

Rugaardsvej 5

8680 Ry

CVR-nr.: 28505450

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Telefonnummer: 70 22 90 66

Hjemmeside: www.kildebjerg-ry.dk

E-mail: post@kildebjerg-ry.dk

Bestyrelse

Jørn Ankær Thomsen, formand

Else Nyvang

Jørgen Naut

Direktion

Jens Mastrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 06.03.2023

Direktion

Jens Mastrup

direktør

Bestyrelse

Jørn Ankær Thomsen

formand

Else Nyvang

Jørgen Naut

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kildebjerg Ry A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kildebjerg Ry A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 06.03.2023

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 erhvervede i årene efter stiftelsen i 2005 det samlede areal, således helhedsplanen for Kildebjerg Ry kan gennemføres. Gennem årene er hele arealet udviklet iht. helhedsplanen og solgt. Pt. er der indgået købsaftale om det sidste areal på betingelse af, at der kommer en lokalplan for området.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for 2022 blev et overskud på 2.053 t.kr., hvilket ledelsen vurderer tilfredsstillende.

I årets løb er den sidste storparcel i Midtfasen solgt. Ligeledes er de sidste erhvervsgrunde i Kildebjerg Ry solgt samt 2 små restarealer øst for Skovagervej.

Ultimo 2022 blev der indgået en betinget købsaftale vedr. storparcellen i Østfasen. Det er samtidig den sidste grund, som ikke var solgt i Kildebjerg Ry-området.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		21.943.000	34.714.800
Andre driftsindtægter		29.095	99.200
Vareforbrug		(14.349.983)	(46.267.057)
Andre eksterne omkostninger		(1.485.134)	(2.177.259)
Bruttoresultat		6.136.978	(13.630.316)
Personaleomkostninger	1	(1.981.131)	(1.940.226)
Af- og nedskrivninger	2	(95.090)	(95.088)
Andre driftsomkostninger		(32.400)	0
Driftsresultat		4.028.357	(15.665.630)
Andre finansielle indtægter	3	174.917	0
Andre finansielle omkostninger		(70.595)	(84.649)
Resultat før skat		4.132.679	(15.750.279)
Skat af årets resultat	4	(2.080.000)	3.305.955
Årets resultat		2.052.679	(12.444.324)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.052.679	(12.444.324)
Resultatdisponering		2.052.679	(12.444.324)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		122.482	217.572
Materielle aktiver	5	122.482	217.572
Andre tilgodehavender		20.062.374	20.000.000
Finansielle aktiver	6	20.062.374	20.000.000
Anlægsaktiver		20.184.856	20.217.572
Råvarer og hjælpematerialer		21.282.164	33.879.156
Varebeholdninger		21.282.164	33.879.156
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.002.152	2.143.500
Udskudt skat		300.000	2.380.000
Andre tilgodehavender		687.773	8.003.289
Tilgodehavende skat		480.000	0
Periodeafgrænsningsposter		193.088	193.088
Tilgodehavender		23.663.013	12.719.877
Likvide beholdninger	7	2.161.377	1.443.649
Omsætningsaktiver		47.106.554	48.042.682
Aktiver		67.291.410	68.260.254

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Overført overskud eller underskud		42.841.173	40.788.494
Egenkapital		56.841.173	54.788.494
Andre hensatte forpligtelser		2.972.000	6.663.000
Hensatte forpligtelser		2.972.000	6.663.000
Bankgæld		46.685	4.103
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.247.682	1.385.138
Anden gæld		3.183.870	5.419.519
Kortfristede gældsforpligtelser		7.478.237	6.808.760
Gældsforpligtelser		7.478.237	6.808.760
Passiver		67.291.410	68.260.254
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000.000	40.788.494	54.788.494
Årets resultat	0	2.052.679	2.052.679
Egenkapital ultimo	14.000.000	42.841.173	56.841.173

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Gager og lønninger	1.760.477	1.715.664
Pensioner	211.372	215.406
Andre omkostninger til social sikring	9.282	9.156
	1.981.131	1.940.226
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	95.090	95.088
	95.090	95.088

3 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	174.917	0
	174.917	0

4 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	2.080.000	(3.462.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	156.045
	2.080.000	(3.305.955)

5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	794.670
Kostpris ultimo	794.670
Af- og nedskrivninger primo	(577.098)
Årets afskrivninger	(95.090)
Af- og nedskrivninger ultimo	(672.188)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	122.482

6 Finansielle aktiver

Det finansielle aktiv vedrører to gældsbreve fra salg af golfprojektet i 2021. Gældsbrevene løber over 35 år med en forrentning på 3,5%.

7 Likvide beholdninger

Af selskabet likvide beholdninger er 1.054 t.kr. indestående på skødekonti pr. 31.12.2022.

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	58.224	58.668

9 Eventualforpligtelser

	2022 kr.	2021 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	500.000	2.500.000
Eventualforpligtelser i alt	500.000	2.500.000

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev, nominelt 40.000 t.kr. i varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets pantsatte varebeholdninger udgør 20.882 t.kr.

Der er over for selskabets bankforbindelse indgivet en hensigtserklæring om pantsætningsforbud af varebeholdninger til en regnskabsmæssig værdi 20.882 t.kr.

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikationer.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gøtgørelser 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 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:

	Brugstid
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.

Tilgodehavender

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

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 effektivere salget.

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.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til færdiggørelse af solgte byggegrunde, som på balancetidspunktet er indregnet som nettoomsætning.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.