



Kildebjerg Ry A/S

Rugaardsvej 5
8680 Ry
CVR-nr. 28505450

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.05.2022

Jørn Ankær Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kildebjerg Ry A/S

Rugaardsvej 5

8680 Ry

CVR-nr.: 28505450

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 30.05.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 30.05.2022

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 2021 blev et underskud på 15.750 t.kr. før skat, hvilket primært kan henføres til det regnskabsmæssige tab ved salg af golfprojektet. Bortset fra det regnskabsmæssige tab ved salget af golfprojektet er den øvrige aktivitet gennemført som forventet.

Som nævnt ovenfor er golfanlægget med 27 hullers golfbane, klubhus med restaurant og greenkeepergård en stor del af "Kildebjerg Ry projektet". I 2013 blev Kildebjerg Ry A/S ejer af golfanlægget, da Proark ApS efter en forhandlingsaftale trak sig fra alle aftaler med Kildebjerg Ry A/S.

I forlængelse heraf indgik Kildebjerg Ry A/S en aftale med Silkeborg Golf Club (senere Silkeborg Ry Golfklub) om at drive banen. Den oprindelige plan var, at Silkeborg Ry Golfklub efter 5 år ville have opnået et så stort medlems-tal, at de havde råd til at købe golfanlægget. Ideen og planen var i sin grundform rigtig, det tog blot dobbelt så lang tid – 10 år – før golfklubben havde det nødvendige medlemstal til, at de kunne købe anlægget.

Aftalen om salget af golfanlægget finansieres af Kildebjerg Ry A/S ved 2 gældsbreve over 35 år. Silkeborg Ry Golfklub betaler en fast årlig ydelse over de 35 år, hvilket giver en samlet betaling på 35.550.000 kr. Kildebjerg Ry A/S har fastsat renten i låneaftalen til 3,5%, som dermed giver en nutidsværdi på låneaftalen på 20 mio.kr., hvorfor Kildebjerg Ry A/S realiserer et regnskabsmæssigt tab på golfanlægget på 12,9 mio.kr.

Som et element i aftalen kan Skanderborg Kommune kræve golfanlægget overdraget til Skanderborg Kommune, såfremt Silkeborg Ry Golfklub ikke overholder forpligtelsen om at passe og pleje golfanlægget, ligesom Silkeborg Ry Golfklub er berettiget til at kunne overdrage golfanlægget til Skanderborg Kommune.

Udover salg af golfprojektet er der solgt en etape af Midtfasen og to erhvervsgrunde i Vestfasen.

Siden årsskiftet er den sidste storparcel i Midtfasen solgt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		34.714.800	14.005.000
Andre driftsindtægter		99.200	20.000
Vareforbrug		(46.267.057)	(7.526.782)
Andre eksterne omkostninger		(2.162.700)	(2.833.596)
Bruttoresultat		(13.615.757)	3.664.622
Personaleomkostninger	1	(1.954.785)	(1.917.590)
Af- og nedskrivninger	2	(95.088)	(79.301)
Driftsresultat		(15.665.630)	1.667.731
Andre finansielle omkostninger		(84.649)	(524.032)
Resultat før skat		(15.750.279)	1.143.699
Skat af årets resultat	3	3.305.955	(412.054)
Årets resultat		(12.444.324)	731.645
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(12.444.324)	731.645
Resultatdisponering		(12.444.324)	731.645

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		217.572	312.660
Materielle aktiver	4	217.572	312.660
Deposita		0	200.000
Andre tilgodehavender		20.000.000	0
Finansielle aktiver	5	20.000.000	200.000
Anlægsaktiver		20.217.572	512.660
Råvarer og hjælpematerialer		33.879.156	75.037.103
Varebeholdninger		33.879.156	75.037.103
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.143.500	0
Udskudt skat		2.380.000	0
Andre tilgodehavender		8.003.289	6.219.365
Periodeafgrænsningsposter		193.088	31.708
Tilgodehavender		12.719.877	6.251.073
Likvide beholdninger		1.443.649	4.198.392
Omsætningsaktiver		48.042.682	85.486.568
Aktiver		68.260.254	85.999.228

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Overført overskud eller underskud		40.788.494	53.232.818
Egenkapital		54.788.494	67.232.818
Udskudt skat		0	1.082.000
Andre hensatte forpligtelser		6.663.000	8.800.000
Hensatte forpligtelser		6.663.000	9.882.000
Anden gæld	6	0	24.594
Langfristede gældsforpligtelser		0	24.594
Bankgæld		4.103	2.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.385.138	1.237.701
Skyldig skat		0	2.287.054
Anden gæld		5.419.519	5.332.445
Kortfristede gældsforpligtelser		6.808.760	8.859.816
Gældsforpligtelser		6.808.760	8.884.410
Passiver		68.260.254	85.999.228
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000.000	53.232.818	67.232.818
Årets resultat	0	(12.444.324)	(12.444.324)
Egenkapital ultimo	14.000.000	40.788.494	54.788.494

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	1.715.664	1.672.158
Pensioner	215.406	214.806
Andre omkostninger til social sikring	9.156	9.526
Andre personaleomkostninger	14.559	21.100
	1.954.785	1.917.590
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	95.088	86.459
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(7.158)
	95.088	79.301

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	2.837.054
Ændring af udskudt skat	(3.462.000)	(2.582.000)
Regulering vedrørende tidligere år	156.045	157.000
	(3.305.955)	412.054

4 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	891.056
Afgange	(96.386)
Kostpris ultimo	794.670
Af- og nedskrivninger primo	(578.396)
Årets afskrivninger	(95.088)
Tilbageførsel ved afgang	96.386
Af- og nedskrivninger ultimo	(577.098)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	217.572

5 Finansielle aktiver

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

6 Anden gæld (langfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Feriepengeforpligtelser	0	24.594
	0	24.594

7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	58.668	54.876

8 Eventualforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Kautions- og garantiforpligtelser	2.500.000	3.402.967
Eventualforpligtelser i alt	2.500.000	3.402.967

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved ejerpantebrev, nominelt 40.000 t.kr. i varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets pantsatte varebeholdninger udgør 33.880 t.kr.

Der er over for selskabets bankforbindelse indgivet en hensigtserklæring om pantsætningsforbud af varebeholdninger til en regnskabsmæssig værdi 33.880 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

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

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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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