

---

# *Ry Mølle A/S*

Tinghusvej 4, 8680 Ry

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 92 92 16

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/6 2024

Peter Arnold Busck  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ry Mølle A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 26. juni 2024

## Direktion

Peter Arnold Busck  
direktør

## Bestyrelse

William Arnold Busck  
formand

Peter Arnold Busck

Jacob Monberg

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ry Mølle A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ry Mølle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Aarhus C, den 26. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

Jeppe Smed Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne40041

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ry Mølle A/S Tinghusvej 4 8680 Ry  CVR-nr: 38 92 92 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skanderborg
<b>Bestyrelse</b>	William Arnold Busck, formand Peter Arnold Busck Jacob Monberg
<b>Direktion</b>	Peter Arnold Busck
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Jacob Monberg, Mazanti-Andersen Korsø Jensen Amaliegade 10 1256 København K
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens kanal 2-12 1092 København K

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Ry Mølles A/S' s aktivitet består i udlejning af ejendomme, konsulent- og bestyrelsesvirksomhed samt investering i finansielle anlægsaktiver.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 25.243, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 12.337.937.

Selskabets ledelse anser dog årets resultat som mindre tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>839.866</b>	<b>896.308</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>839.866</b>	<b>896.308</b>
Personaleomkostninger	1	-624.231	-572.649
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-8.330	-8.330
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>207.305</b>	<b>315.329</b>
Finansielle omkostninger	2	-239.848	-83.387
<b>Resultat før skat</b>		<b>-32.543</b>	<b>231.942</b>
Skat af årets resultat	3	7.300	-52.554
<b>Årets resultat</b>		<b>-25.243</b>	<b>179.388</b>

### Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-25.243	179.388
	<b>-25.243</b>	<b>179.388</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	4	19.100.000	19.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	57.297	65.627
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.157.297</b>	<b>19.165.627</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.157.297</b>	<b>19.165.627</b>
Andre tilgodehavender		13.167	32.947
Periodeafgrænsningsposter		6.345	30.766
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.512</b>	<b>63.713</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.512</b>	<b>63.713</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.176.809</b>	<b>19.229.340</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.001.500	2.001.500
Overført resultat		10.336.437	10.361.680
<b>Egenkapital</b>		<b>12.337.937</b>	<b>12.363.180</b>
Hensættelse til udskudt skat		961.100	968.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>961.100</b>	<b>968.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.314.666	3.376.731
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.314.666</b>	<b>3.376.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	116.082	167.437
Kreditinstitutter		979.932	928.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.496	84.257
Gæld til tilknyttede virksomheder		882.205	808.371
Selskabsskat		0	52.954
Deposita		287.481	300.981
Anden gæld		143.847	140.783
Periodeafgrænsningsposter		49.063	38.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.563.106</b>	<b>2.521.029</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.877.772</b>	<b>5.897.760</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.176.809</b>	<b>19.229.340</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.001.500	10.361.680	12.363.180
Årets resultat	0	-25.243	-25.243
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.001.500</b>	<b>10.336.437</b>	<b>12.337.937</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	440.811	404.912
Pensioner	180.000	163.880
Andre omkostninger til social sikring	3.420	3.857
	<u>624.231</u>	<u>572.649</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	41.780	32.460
Andre finansielle omkostninger	198.068	50.927
	<u>239.848</u>	<u>83.387</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	52.954
Årets udskudte skat	-7.300	-400
	<u>-7.300</u>	<u>52.554</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	16.348.110
Kostpris 31. december	16.348.110
Værdireguleringer 1. januar	2.751.890
Værdireguleringer 31. december	2.751.890
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.100.000</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene  
Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	19.100.000	19.100.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Ry og består af 13 beboelseslejemål.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på baggrund af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettohuslejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,75% pr. 31. december 2023, mod 5,0% i 2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 1.529. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% vil forøge værdien med TDKK 1.820.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejerne kan opsigte lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	DKK	
Kostpris 1. januar		162.201
Afgang i årets løb		-78.901
Kostpris 31. december		<u>83.300</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		96.574
Årets afskrivninger		8.330
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-78.901
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>26.003</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>57.297</b></u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.848.722	2.679.677
Mellem 1 og 5 år	465.944	697.054
Langfristet del	<u>3.314.666</u>	<u>3.376.731</u>
Inden for 1 år	116.082	167.437
	<u><b>3.430.748</b></u>	<u><b>3.544.168</b></u>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der stillet pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 19.100.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ry Mølle A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden. Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 øvrige tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Noter til årsregnskabet

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens forventede indtægter og omkostninger for det kommende år. Der er her taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den forventede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer, renter mv.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.