
Ry Mølle A/S

Tinghusvej 4, 8680 Ry

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 38 92 92 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2020

Peter Arnold Busck
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 29. maj 2020

Direktion

Peter Arnold Busck

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 2019 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, den 29. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Jeppe Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 154.843, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 10.068.327.

Selskabets ledelse anser trods resultatnedgangen årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2019 udgør TDKK 16.600. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommenes forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jfr. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, således de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med TDKK 1.389. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% vil forøge værdien med TDKK 1.667, jf. omtale heraf i årsrapportens note 6.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabets ledelse forventer et resultat i 2020 på niveau med 2019. Endvidere forventer ledelsen, at den nødvendige likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Der henvises til note 1 i årsrapporten med hensyn til beskrivelse af Covid-19.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.079.310	1.271.153
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	5	0	300.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.079.310	1.571.153
Personaleomkostninger	2	-600.773	-392.569
Resultat før finansielle poster		478.537	1.178.584
Finansielle omkostninger	3	-278.538	-64.509
Resultat før skat		199.999	1.114.075
Skat af årets resultat	4	-45.156	-245.924
Årets resultat		154.843	868.151

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	154.843	868.151
	154.843	868.151

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	5	16.600.000	16.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		16.600.000	16.600.000
Anlægsaktiver		16.600.000	16.600.000
Andre tilgodehavender		239.903	158.440
Periodeafgrænsningsposter		18.943	1.400
Tilgodehavender		258.846	159.840
Omsætningsaktiver		258.846	159.840
Aktiver		16.858.846	16.759.840

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		2.001.500	2.001.500
Overført resultat		8.066.827	911.984
Egenkapital		10.068.327	2.913.484
Hensættelse til udskudt skat		406.900	407.900
Hensatte forpligtelser		406.900	407.900
Gæld til realkreditinstitutter		3.872.740	4.037.697
Anden gæld		7.280	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.880.020	4.037.697
Gæld til realkreditinstitutter	6	166.104	165.662
Kreditinstitutter		942.787	606.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.145	86.217
Gæld til tilknyttede virksomheder		703.916	7.968.902
Selskabsskat		46.156	167.024
Deposita		323.350	319.300
Anden gæld	6	149.550	57.490
Periodeafgrænsningsposter		20.591	29.239
Kortfristede gældsforpligtelser		2.503.599	9.400.759
Gældsforpligtelser		6.383.619	13.438.456
Passiver		16.858.846	16.759.840
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	2.001.500	911.984	2.913.484
Tilskud fra koncern	0	7.000.000	7.000.000
Årets resultat	0	154.843	154.843
Egenkapital 31. december	<u>2.001.500</u>	<u>8.066.827</u>	<u>10.068.327</u>

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at lukke landene ned, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket negativt af Covid-19 som følge af selskabets aktivitet med boligudlejning. Endvidere vurderer selskabets ledelse ikke, at Covid-19 vil påvirke selskabets drift væsentligt, da selskabet ikke forventer nedgang i huslejeindtægter mv. i 2020. Selskabet kan dog blive negativt påvirket på dagsværdien af selskabets investeringsejendommen, der løbende reguleres til dagsværdi.

	2019 DKK	2018 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	424.064	226.714
Pensioner	160.656	160.656
Andre omkostninger til social sikring	14.728	5.199
Andre personaleomkostninger	1.325	0
	600.773	392.569
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	227.090	33.360
Andre finansielle omkostninger	51.448	31.149
	278.538	64.509
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	46.156	167.024
Årets udskudte skat	-1.000	78.900
	45.156	245.924

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>16.274.388</u>
Kostpris 31. december	<u>16.274.388</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>325.612</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>325.612</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.600.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 5,5% pr. 31. december 2019, hvilket er i lighed med 2018. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 1.389. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% vil forøge værdien med TDKK 1.667.

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 lejerene kan opsigte lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

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:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.276.025	3.443.909
Mellem 1 og 5 år	596.715	593.788
Langfristet del	<u>3.872.740</u>	<u>4.037.697</u>
Inden for 1 år	166.104	165.662
	<u>4.038.844</u>	<u>4.203.359</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	7.280	0
Langfristet del	7.280	0
Øvrig kortfristet gæld	149.550	57.490
	156.830	57.490

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 2019 udgør TDKK 16.600.

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 2019 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.

Årsregnskab for 2019 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. Valutakursdifferencer, der opstår 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med øvrige tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Aktuelle skattetilgodehavender 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.