



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

RY BYUDVIKLING I P/S
RAVNSØVEJ 71, 8670 LÅSBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2022

Flemming Gøtze

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ry Byudvikling I P/S Ravnsøvej 71 8670 Låsby
	CVR-nr.: 40 10 99 27 Stiftet: 19. december 2018 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Gøtze Bo Zangenberg Lynggaard
Direktion	Bo Zangenberg Lynggaard
Komplementar	Komplementarselskabet Ry Byudvikling I ApS
Kommanditister	KBH-INVEST ApS BLY Holding ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Silkeborgvej 228 8230 Åbyhøj
Advokat	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8100 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ry Byudvikling I P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 11. maj 2022

Direktion:

Bo Zangenberg Lynggaard

Bestyrelse:

Flemming Gøtze

Bo Zangenberg Lynggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af Ry Byudvikling I P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ry Byudvikling I P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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 11. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udvikle, opføre og sælge fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsperiode udviser som forventet et driftsunderskud, da den af selskabet ejede ejendom med tilhørende byggeprojekt først forventes at generere positivt afkast efter finansielle omkostninger i de efterfølgende regnskabsår.

Selskabet har grundet udskydelse af byggeprojekt, og i lighed med sidste år valgt at udleje dele af den eksisterende faste ejendom.

Selskabskapitalen er delvist tabt, men forventes reableret ved egen indtjening ved færdiggørelse og realisation af byggeprojekt.

Selskabet har etableret de nødvendige bankkreditfaciliteter til driften for regnskabsåret 2022, og har modtaget støtteerklæring fra kapitalejere til sikring af fortsat drift i regnskabsåret 2022.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		916	-212.084
Andre finansielle omkostninger.....		-23.631	14
ÅRETS RESULTAT.....		-22.715	-212.070
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-22.715	-212.070
I ALT.....		-22.715	-212.070

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Handelsejendomme.....		8.760.000	8.090.440
Varebeholdninger.....	1	8.760.000	8.090.440
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		23.500	40.000
Andre tilgodehavender.....		270	23.998
Tilgodehavender.....		23.770	63.998
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.783.770	8.154.438
AKTIVER.....		8.783.770	8.154.438
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-394.085	-371.370
EGENKAPITAL.....		105.915	128.630
Depositum.....		93.300	94.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	93.300	94.500
Gæld til pengeinstitutter.....		7.551.873	7.693.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.838	49.200
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		985.372	151.513
Anden gæld.....		10.472	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	37.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.584.555	7.931.308
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.677.855	8.025.808
PASSIVER.....		8.783.770	8.154.438
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Forudsætning for forsat drift	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	-371.370	128.630
Forslag til resultatdisponering.....		-22.715	-22.715
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	-394.085	105.915

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Varebeholdninger			1
Handelsejendomme.....	8.760.000	8.090.440	
	8.760.000	8.090.440	

Aktiverede finansieringsomkostninger på handelsejendomme udgør 707 tkr. pr. 31. december 2021.

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	2
Depositum.....	93.300	0	93.300	94.500	
	93.300	0	93.300	94.500	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3
Til sikkerhed for bankgæld på 7.552 tkr. har virksomheden udstedt et ejerpantebrev på nominelt 7.000 tkr. med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.760 tkr. pr. 31. december 2021.

Forudsætning for forsat drift 4
Selskabets regnskabsperiode udviser som forventet et driftsunderskud, da den af selskabet ejede ejendom med tilhørende byggeprojekt først forventes at generere positivt afkast efter finansielle omkostninger i de efterfølgende regnskabsår.

Selskabet har grundet udskydelse af byggeprojekt, og i lighed med sidste år valgt at udleje dele af den eksisterende faste ejendom.

Selskabskapitalen er delvist tabt, men forventes retableret ved egen indtjening ved færdiggørelse og realisation af byggeprojekt.

Selskabet har etableret de nødvendige bankkreditfaciliteter til driften for regnskabsåret 2022, og har modtaget støtteerklæring fra kapitalejere til sikring af forsat drift i regnskabsåret 2022.

	2021	2020	5
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ry Byudvikling I P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salg og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter handelsejendomme, måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme opgøres som anskaffelsespris med tillæg af afholdte byggeomkostninger samt omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor handelsejendommene er færdigbygget.

Nettorealisationseværdien for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.