



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

BRUNHØJVEJ 8, 1. TV, 8680 RY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2024

Flemming Gøtze

CVR-NR. 40 10 99 27

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.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ry Byudvikling I P/S Brunhøjvej 8, 1. tv 8680 Ry
	CVR-nr.: 40 10 99 27 Stiftet: 19. december 2018 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Gøtze Bo Zangenberg Lynggaard Anne-Merete Laurent Gøtze
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 6. juni 2024

Direktion:

Bo Zangenberg Lynggaard

Bestyrelse:

Flemming Gøtze

Bo Zangenberg Lynggaard

Anne-Merete Laurent Gøtze

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 6. juni 2024

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.

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital, men denne forventes retableret ved egen indtjening ved færdiggørelse og realisation af byggeprojekt.

Selskabet har etableret de nødvendige bankkreditfaciliteter til driften for regnskabsåret 2024, og har endvidere modtaget støtteerklæring fra kapitalejere til sikring af fortsat drift i regnskabsåret 2024. Støtteerklæringen løber indtil 30. juni 2025.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB		-14.900	-58.016
Personaleomkostninger.....	1	-20.000	0
DRIFTSRESULTAT		-34.900	-58.016
Andre finansielle indtægter.....		4.907	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-85.846	-45.059
ÅRETS RESULTAT		-115.839	-103.075
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-115.839	-103.075
I ALT		-115.839	-103.075

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Handelsejendomme.....		9.748.448	9.092.698
Varebeholdninger.....	3	9.748.448	9.092.698
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		11.269	38.133
Andre tilgodehavender.....		128.298	0
Tilgodehavender.....		139.567	38.133
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.888.015	9.130.831
AKTIVER.....		9.888.015	9.130.831
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-612.999	-497.160
EGENKAPITAL.....		-112.999	2.840
Deposita.....		75.508	83.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	75.508	83.900
Gæld til pengeinstitutter.....		7.738.364	7.620.916
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	27.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.658	39.109
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.748.798	1.032.909
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		364.478	238.269
Anden gæld.....		2.194	85.683
Periodeafgrænsningsposter.....		11.014	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.925.506	9.044.091
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.001.014	9.127.991
PASSIVER.....		9.888.015	9.130.831
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	-497.160	2.840
Forslag til resultatdisponering.....		-115.839	-115.839
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	-612.999	-112.999

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
	2023 kr.	2022 kr.		
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	20.000	0		
	20.000	0		
Øvrige finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	68.389	34.193		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	17.457	10.866		
	85.846	45.059		
Varebeholdninger			3	
Handelsejendomme.....	9.748.448	9.092.698		
	9.748.448	9.092.698		
Årets renter indregnet som en del af kostprisen udgør 379.914 kr.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Deposita.....	75.508	0	75.508	83.900
	75.508	0	75.508	83.900
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for bankgæld på 7.738 tkr. har virksomheden udstedt et ejerpantebrev på nominelt 7.000 tkr. med pant i selskabets handelsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.748 tkr. pr. 31. december 2023.				

NOTER**Note****Forudsætninger for fortsat drift****6**

Selskabets regnskabsperiode udviser som forventet et driftsunderskud, da den af selskabet ejede handelsejendom 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.

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital, men denne forventes reableret ved egen indtjening ved færdiggørelse og realisation af byggeprojekt.

Selskabet har etableret de nødvendige bankkreditfaciliteter til driften for regnskabsåret 2024, og har endvidere modtaget støtteerklæring fra kapitalejere til sikring af fortsat drift i regnskabsåret 2024. Støtteerklæringen løber indtil 30. juni 2025.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ry Byudvikling I P/S for 2023 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter handelsejendomme, måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen 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.

Nettorealisationsevnen 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.