



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2023

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
Anvendt regnskabspraksis.....	12

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 9. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 9. juni 2023

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 2023, og har endvidere modtaget støtteerklæring fra kapitalejere til sikring af fortsat drift i regnskabsåret 2023.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOTAB.....		-58.016	916
Andre finansielle omkostninger.....	1	-45.059	-23.631
ÅRETS RESULTAT.....		-103.075	-22.715
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-103.075	-22.715
I ALT.....		-103.075	-22.715

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Handelsejendomme.....		9.092.698	8.760.000
Varebeholdninger.....	2	9.092.698	8.760.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.133	23.500
Andre tilgodehavender.....		0	270
Tilgodehavender.....		38.133	23.770
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.130.831	8.783.770
AKTIVER.....		9.130.831	8.783.770
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		-497.160	-394.085
EGENKAPITAL.....		2.840	105.915
Deposita.....		83.900	93.300
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	83.900	93.300
Gæld til pengeinstitutter.....		7.620.916	7.551.873
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		27.205	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.109	36.838
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.032.909	733.717
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		238.269	186.347
Anden gæld.....		85.683	75.780
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.044.091	8.584.555
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.127.991	8.677.855
PASSIVER.....		9.130.831	8.783.770
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	-394.085	105.915
Forslag til resultatdisponering.....		-103.075	-103.075
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	-497.160	2.840

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	34.193	16.473		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.866	7.158		
	45.059	23.631		
Varebeholdninger			2	
Handelsejendomme.....	9.092.698	8.760.000		
	9.092.698	8.760.000		
Årets renter indregnet som en del af kostprisen udgør 264.047 kr.				
Langfristede gældsforpligtelser			3	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Deposita.....	83.900	0	83.900	93.300
	83.900	0	83.900	93.300
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4	
Til sikkerhed for bankgæld på 7.620 tkr. har virksomheden udstedt et ejerpantebrev på nominelt 7.000 tkr. med pant i selskabets handelsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.093 tkr. pr. 31. december 2022.				
Forudsætninger for fortsat drift			5	
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.				
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 2023, og har endvidere modtaget støtteerklæring fra kapitalejere til sikring af fortsat drift i regnskabsåret 2023.				
	2022	2021		
Medarbejderforhold			6	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ry Byudvikling I P/S for 2022 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

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.