



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 II P/S

BRUNHØJVEJ 8, 1. TV, 8680 RY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2024

Flemming Gøtze

CVR-NR. 41 32 44 22

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 II P/S Brunhøjvej 8, 1. tv 8680 Ry
	CVR-nr.: 41 32 44 22 Stiftet: 27. april 2020 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bo Zangenberg Lynggaard Flemming Gøtze Casper Pilgaard
Direktion	Bo Zangenberg Lynggaard
Komplementar	Komplementarselskabet Ry Byudvikling II ApS
Kommanditister	CP Holding Ry ApS BLY Holding ApS KBH-INVEST ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Silkeborgvej 228 8230 Åbyhøj
Advokat	Holst, Advokater Advokatpartnerselskab Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ry Byudvikling II 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:

Bo Zangenberg Lynggaard

Flemming Gøtze

Casper Pilgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af Ry Byudvikling II P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ry Byudvikling II 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 udleje eller sælge fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsperiode udviser som forventet et positivt resultat efter værdiregulering af selskabets nyopførte investeringsejendom til forventet dagsværdi. Ejendommen blev i løbet af 2023 ibrugtaget i forbindelse med udlejning af ejendommens lejligheder. Ejendommen er fuldt udlejet.

Selskabskapitalen er herefter reetableret ved egen indtjening, og selskabets egenkapital udgør ved årets udgang 4.542 tkr.

Selskabet har igangværende overvejelser og drøftelser omkring langfristet finansiering af selskabets ejendom, og indtil dette er tilendebragt, har selskabet 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.
BRUTTOFORTJENESTE		203.672	-135.822
Personaleomkostninger.....	1	-1.750	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.279.868	0
DRIFTSRESULTAT		4.481.790	-135.822
Andre finansielle indtægter.....		18	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-141.098	-1.778
ÅRETS RESULTAT		4.340.710	-137.600
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.340.710	-137.600
I ALT		4.340.710	-137.600

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		38.800.000	0
Bygninger under udførelse.....		0	27.601.054
Materielle anlægsaktiver.....	2	38.800.000	27.601.054
ANLÆGSAKTIVER.....		38.800.000	27.601.054
Andre tilgodehavender.....		0	137
Tilgodehavender.....		0	137
Likvide beholdninger.....		85.992	1.158.771
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		85.992	1.158.908
AKTIVER.....		38.885.992	28.759.962
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		4.041.687	-299.023
EGENKAPITAL.....		4.541.687	200.977
Deposita.....		463.362	22.816
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	463.362	22.816
Gæld til pengeinstitutter.....		22.333.800	15.346.545
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		158.221	2.320.253
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		11.189.201	10.837.757
Anden gæld.....		33.718	31.614
Periodeafgrænsningsposter.....		166.003	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		33.880.943	28.536.169
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.344.305	28.558.985
PASSIVER.....		38.885.992	28.759.962
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	-299.023	200.977
Forslag til resultatdisponering.....		4.340.710	4.340.710
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	4.041.687	4.541.687

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
	2023 kr.	2022 kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	1.750	0	
	1.750	0	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	Bygninger under udførelse	2
Kostpris 1. januar 2023.....	0	27.601.054	
Overførsel.....	34.520.132	-34.520.132	
Tilgang	0	6.919.078	
Kostpris 31. december 2023.....	34.520.132	0	
Årets værdireguleringer.....	4.279.868	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	4.279.868	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	38.800.000	0	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....		884.805	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	38.800.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	4.279.868

Investeringsejendommen består af en boligudlejningsejendom, med 16 lejemål, beliggende i Ry centrum, som blev færdigbygget og ibrugtaget i 2023. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen, vurderes at udgøre 1,8 mio. kr., hvilket bygger på forventninger til de årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 30 kr. pr. m²

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til niveauet for det generelle afkastniveau for tilsvarende nyere boligudlejningsejendomme i området.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Deposita.....	463.362	0	0	22.816	
	463.362	0	0	22.816	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 22.500 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 38.800 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ry Byudvikling II 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

Huslejeindtægter

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 salg, ejendom samt administration.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.