



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 UDLEJNING I APS

RAVNSØVEJ 71, 8670 LÅSBY

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. oktober 2023

Bo Zangenberg Lynggaard

CVR-NR. 41 45 47 41

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ry Udlejning I ApS Ravnsøvej 71 8670 Låsby
	CVR-nr.: 41 45 47 41 Stiftet: 23. juni 2020 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Bo Zangenberg Lynggaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Skanderborgvej 36 8680 Ry

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ry Udlejning I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 16. oktober 2023

Direktion:

Bo Zangenberg Lynggaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ry Udlejning I ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ry Udlejning I ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Silkeborg, den 16. oktober 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, købe og sælge samt udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		307.600	173.246
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		114.750	900.000
DRIFTSRESULTAT		422.350	1.073.246
Andre finansielle indtægter.....	1	252.582	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-116.216	-79.468
RESULTAT FØR SKAT		558.716	993.778
Skat af årets resultat.....	3	-122.931	-218.596
ÅRETS RESULTAT		435.785	775.182
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		435.785	775.182
I ALT		435.785	775.182

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.250.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.250.000	4.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.250.000	4.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.171	34.370
Andre tilgodehavender.....		748.644	0
Tilgodehavender.....		786.815	34.370
Likvide beholdninger.....		625	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		787.440	34.370
AKTIVER.....		5.037.440	4.034.370
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.324.141	888.355
EGENKAPITAL.....		1.364.141	928.355
Hensættelse til udskudt skat.....		335.000	271.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		335.000	271.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.449.948	2.022.614
Selskabsskat.....		58.931	0
Deposita.....		142.428	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.651.307	2.022.614
Gæld til realkreditinstitutter.....		105.000	106.569
Gæld til pengeinstitutter.....		0	177
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		38.171	34.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.500	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		526.321	647.285
Kortfristede gældsforpligtelser.....		686.992	812.401
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.338.299	2.835.015
PASSIVER.....		5.037.440	4.034.370
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	888.356	928.356
Forslag til resultatdisponering.....		435.785	435.785
Egenkapital 30. juni 2023.....	40.000	1.324.141	1.364.141

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Årets resultat er positiv påvirket af kursgevinst ved låneomlægning på 243 tkr. Kursgevinsten indgår i regnskabsposten "Andre finansielle indtægter".			
	2022/23	2021/22	
	kr.	kr.	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.930	33.378	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	96.286	46.090	
	116.216	79.468	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.931	0	
Regulering af udskudt skat.....	64.000	218.596	
	122.931	218.596	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		2.889.564	
Tilgang.....		135.250	
Kostpris 30. juni 2023.....		3.024.814	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		1.110.436	
Årets værdireguleringer.....		114.750	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		1.225.186	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		4.250.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs-ejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		4.250.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		114.750	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendomme består af to butiksejendomme beliggende i henholdsvis Hornsyld og Hvalpsund. Begge ejendomme er fuldt udlejet.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, opgjort på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene, vurderes at udgøre 370 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning, kendskabet til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 30 kr. pr. m².

Ved beregningerne er anvendt et afkastkrav 8,5-9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene på 8,5-9 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende butiksejendomme i områderne.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.554.948	105.000	2.030.000	2.129.183
Selskabsskat.....	58.931	0	0	0
Deposita.....	142.428	0	142.428	0
	2.756.307	105.000	2.172.428	2.129.183

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for BLY Holding ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland, der pr. 30. juni 2023 udgjorde en gæld på 1.195 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Langegade 33 ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland, der pr. 30. juni 2023 udgjorde et indestående på 161 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BLY Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.555 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.250 tkr.

NOTER

	2022/23	2021/22	Note
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ry Udlejning I ApS for 2022/23 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 administrations- og ejendomsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.