



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

SØKILDEVEJ 62, 8680 RY

ÅRSRAPPORT

23. JUNI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. oktober 2021

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 23. juni 2020 - 30. juni 2021 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Ry Udlejning I ApS Søkildevej 62 8680 Ry |
| | CVR-nr.: 41 45 47 41 |
| | Stiftet: 23. juni 2020 |
| | Hjemsted: Ry |
| | Regnskabsår: 23. juni 2020 - 30. juni 2021 |
| Direktion | Bo Zangenberg Lynggaard |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. juni 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. juni 2020 - 30. juni 2021.

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.

Ry, den 13. oktober 2021

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 23. juni 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 13. oktober 2021

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, og udleje fast ejendom samt 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 23. JUNI - 30. JUNI

| | Note | 2020/21 kr. |
|---|------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 50.307 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 210.436 |
| DRIFTSRESULTAT | | 260.743 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -115.650 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 145.093 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -31.920 |
| ÅRETS RESULTAT | | 113.173 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | | 113.173 |
| I ALT | | 113.173 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2021 kr. |
|--|----------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 3.100.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 3.100.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 3.100.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 33.500 |
| Tilgodehavender..... | | 33.500 |
| Likvide beholdninger..... | | 378.024 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 411.524 |
| AKTIVER..... | | 3.511.524 |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital..... | | 40.000 |
| Overført resultat..... | | 113.173 |
| EGENKAPITAL..... | | 153.173 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 31.920 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 31.920 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.129.183 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 2.129.183 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | | 105.734 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 28.125 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 1.063.389 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.197.248 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 3.326.431 |
| PASSIVER..... | | 3.511.524 |
| Eventualposter mv. | 5 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | |
| Medarbejderforhold | 7 | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital ved stiftelse den 23. juni 2020..... | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 113.173 | 113.173 |
| Egenkapital 30. juni 2021..... | 40.000 | 113.173 | 153.173 |

NOTER

| | 2020/21 kr. | Note |
|--|----------------------------|----------|
| Andre finansielle omkostninger | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 27.064 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 88.586 | |
| | 115.650 | |
| | | |
| Skat af årets resultat | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 31.920 | |
| | 31.920 | |
| | | |
| Materielle anlægsaktiver | | 3 |
| | Investerings- ejendomme | |
| Tilgang..... | 2.889.564 | |
| Kostpris 30. juni 2021..... | 2.889.564 | |
| Årets værdireguleringer..... | 210.436 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021..... | 210.436 | |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021..... | 3.100.000 | |
| | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | |
| | Butiks- ejendomme | |
| Dagsværdi 30. juni 2021..... | 3.100.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 210.436 | |

Dagsværdi for erhvervsejendomme - Møllevej 2, 8783 Hornsyld og Sundvej 12, 9640 Hvalpsund

Ejendommene er butiksejendomme beliggende i henholdsvis Hornsyld og Hvalpsund og 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 vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen vurderes at udgøre 0,3 mio kr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning, kendskabet til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 45 kr. pr. m².

Ved beregningerne er anvendt et afkastkrav 9-10 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene på 9-10 % svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende butiksejendomme i områderne.

NOTER

| | | | | Note |
|---|-------------------------|--------------------|------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 4 |
| | 30/6 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 2.234.917 | 105.734 | 1.697.818 | |
| | 2.234.917 | 105.734 | 1.697.818 | |
| Eventualposter mv. | | | | 5 |
| 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 administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 6 |
| Til sikkerhed for realkreditgæld på 2.235 tkr. er der givet pant i ejendommene i Hornsyld og Hvalpsund, den regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: | | | | |
| Butiksejendomme..... | | | 3.100.000 | |
| | | | 2020/21 | |
| Medarbejderforhold | | | | 7 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ry Udlejning I ApS for 2020/21 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 følgende regnskabspraksis.

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 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 nominal værdi.