



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2021 - 30. juni 2022
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 1. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 1. december 2022

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	2021/22 kr.	2020/21 12,5 mdr. kr.
BRUTTOFORTJENESTE		173.246	50.307
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		900.000	210.436
DRIFTSRESULTAT		1.073.246	260.743
Andre finansielle omkostninger.....	1	-79.468	-115.650
RESULTAT FØR SKAT		993.778	145.093
Skat af årets resultat.....	2	-218.596	-31.920
ÅRETS RESULTAT		775.182	113.173
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		775.182	113.173
I ALT		775.182	113.173

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		4.000.000	3.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.000.000	3.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		4.000.000	3.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		34.370	33.500
Tilgodehavender.....		34.370	33.500
Likvide beholdninger.....		0	378.024
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		34.370	411.524
AKTIVER.....		4.034.370	3.511.524
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		888.355	113.173
EGENKAPITAL.....		928.355	153.173
Hensættelse til udskudt skat.....		271.000	31.920
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		271.000	31.920
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.022.614	2.129.183
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.022.614	2.129.183
Gæld til realkreditinstitutter.....		106.569	105.734
Gæld til pengeinstitutter.....		177	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.000	28.125
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		647.285	1.063.389
Periodeafgrænsningsposter.....		34.370	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		812.401	1.197.248
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.835.015	3.326.431
PASSIVER.....		4.034.370	3.511.524
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	40.000	113.173	153.173
Forslag til resultatdisponering.....		775.182	775.182
Egenkapital 30. juni 2022.....	40.000	888.355	928.355

NOTER

	2021/22	2020/21	Note
	kr.	12,5 mdr. kr.	
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	33.378	27.064	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	46.090	88.586	
	79.468	115.650	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	218.596	31.920	
	218.596	31.920	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....		2.889.564	
Kostpris 30. juni 2022.....		2.889.564	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		210.436	
Årets værdireguleringer.....		900.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		1.110.436	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		4.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		4.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		900.000	

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsjendomme 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 350 tkr., 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 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.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.129.183	106.569	1.587.834	2.234.917	
	2.129.183	106.569	1.587.834	2.234.917	
Eventualposter mv.					5
Eventualforpligtelser					
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for BLY Holding ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland.					
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Langedgade 33 ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland.					
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 gæld til realkreditinstitutter, 2.129 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.000 tkr.					
			2021/22	2020/21 12,5 mdr.	
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ry Udlejning I ApS for 2021/22 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er første regnskabsår på 12,5 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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

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

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

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.