Ry Mølle A/S

Tinghusvej 4, 8680 Ry

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 38 92 92 16

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 19/5 2025

Peter Arnold Busck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ry Mølle A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 19. maj 2025

Direktion

Peter Arnold Busck
direktør

Bestyrelse

William Arnold Busck formand	Peter Arnold Busck	Jacob Monberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ry Mølle A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ry Mølle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

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

Aarhus C, den 19. maj 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Jeppe Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ry Mølle A/S Tinghusvej 4 8680 Ry CVR-nr: 38 92 92 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Skanderborg
Bestyrelse	William Arnold Busck, formand Peter Arnold Busck Jacob Monberg
Direktion	Peter Arnold Busck
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Jacob Monberg, Mazanti-Andersen Korsø Jensen Amaliegade 10 1256 København K
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens kanal 2-12 1092 København K

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Ry Mølles A/S ´s aktivitet består i udlejning af ejendomme, konsulentvirksomhed samt investering i finansielle anlægsaktiver.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på DKK 1.080.942, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 11.256.995.

Årets resultat indeholder værdiregulering af selskabets investeringsejendom på DKK - 1.351.090.

Selskabets ledelse anser årets resultat som mindre tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabets ledelse forventer et resultat i 2025 på niveau med 2024, før værdiregulering af investeringsejendom. Endvidere forventer ledelsen, at den nødvendige likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2025.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		**876.120**	**839.866**
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.351.090	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		**-474.970**	**839.866**
Personaleomkostninger	1	-637.277	-624.231
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-8.328	-8.330
Resultat før finansielle poster		**-1.120.575**	**207.305**
Finansielle omkostninger	2	-264.367	-239.848
Resultat før skat		**-1.384.942**	**-32.543**
Skat af årets resultat	3	304.000	7.300
Årets resultat		**-1.080.942**	**-25.243**

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.080.942	-25.243
	-1.080.942	**-25.243**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	4	18.200.000	19.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	48.969	57.297
Materielle anlægsaktiver		**18.248.969**	**19.157.297**
Anlægsaktiver		**18.248.969**	**19.157.297**
Andre tilgodehavender		100.679	13.167
Periodeafgrænsningsposter		45.279	6.345
Tilgodehavender		**145.958**	**19.512**
Omsætningsaktiver		**145.958**	**19.512**
Aktiver		**18.394.927**	**19.176.809**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.001.500	2.001.500
Overført resultat		9.255.495	10.336.437
Egenkapital		**11.256.995**	**12.337.937**
Hensættelse til udskudt skat		657.100	961.100
Hensatte forpligtelser		**657.100**	**961.100**
Gæld til realkreditinstitutter		3.178.448	3.314.666
Langfristede gældsforpligtelser	6	**3.178.448**	**3.314.666**
Gæld til realkreditinstitutter	6	140.524	116.082
Kreditinstitutter		660.203	979.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242.187	104.496
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.772.931	882.205
Deposita		309.981	287.481
Anden gæld		130.916	143.847
Periodeafgrænsningsposter		45.642	49.063
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.302.384**	**2.563.106**
Gældsforpligtelser		**6.480.832**	**5.877.772**
Passiver		**18.394.927**	**19.176.809**
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.001.500	10.336.437	12.337.937
Årets resultat	0	-1.080.942	-1.080.942
Egenkapital 31. december	**2.001.500**	**9.255.495**	**11.256.995**

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	453.696	440.811
Pensioner	180.000	180.000
Andre omkostninger til social sikring	3.581	3.420
	637.277	**624.231**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**1**

	2024	2023
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	55.240	41.780
Andre finansielle omkostninger	209.127	198.068
	264.367	**239.848**

	2024	2023
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-304.000	-7.300
	-304.000	**-7.300**

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	16.348.110
Tilgang i årets løb	451.090
Kostpris 31. december	16.799.200
Værdireguleringer 1. januar	2.751.890
Årets værdireguleringer	-1.351.090
Værdireguleringer 31. december	1.400.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**18.200.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	18.200.000	19.100.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.351.090	0

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Ry og består af 13 beboelseslejemål.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på baggrund af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettohuslejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 31. december 2024, mod 5,75% i 2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 1 404. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% vil forøge værdien med TDKK 1.659.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejerene kan opsige lejemålene med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	83.300
Kostpris 31. december	83.300
Ned- og afskrivninger 1. januar	26.003
Årets afskrivninger	8.328
Ned- og afskrivninger 31. december	34.331
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**48.969**

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2024	2023
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.611.223	2.848.722
Mellem 1 og 5 år	567.225	465.944
Langfristet del	3.178.448	3.314.666
Inden for 1 år	140.524	116.082
	3.318.972	**3.430.748**

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der stillet pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 18.200.

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ry Mølle A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden. Lejeindtægter omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes forventede indtægter og omkostninger for det kommende år. Der er her taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den forventede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer, renter mv.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.