

Fonden Ryesgade 7 S/I

CVR-nummer 15114304

Årsrapport 2015

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Fonden Ryesgade 7 S/I

Stamoplysninger

Fond

Fonden Ryesgade 7 S/I
Frederiksgade 78C
8000 Århus C

Telefon: 87 46 45 00
Hjemstedskommune: Århus
CVR-nummer: 15114304
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Ola Tykesson
Torben Dreier
Carsten Jensen
Torsten B. Jakobsen
Torben Høeg Bonde

Direktion

Torben Dreier

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S, Århus Erhvervsafdeling
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Kontaktperson:
Jens Pedersen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Fonden Ryesgade 7 S/l.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Århus C, 7. juni 2016

Direktionen:



Torben Dreier

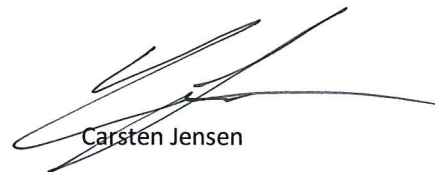
Bestyrelsen:



Ola Tykesson



Torben Dreier



Carsten Jensen



Torsten B. Jakobsen



Torben Høeg-Bonde

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til bestyrelsen i Fonden Ryesgade 7 S/I

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Ryesgade 7 S/I for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

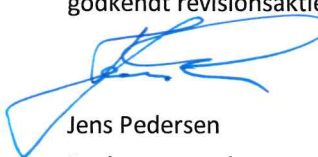
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, 7. juni 2016

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671


Jens Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå fonden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til fondens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til fondens personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraxis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	11.661.572	7.546
1	Personaleomkostninger	-1.047.208	-970
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.454.738	-1.303
	Resultat før finansielle poster	9.159.626	5.274
	Finansielle omkostninger	-1.958.835	-2.143
	Resultat før skat	7.200.791	3.131
2	Skat af årets resultat	-780.180	-606
	Årets resultat	6.420.611	2.524
Forslag til resultatdisponering:			
	Hensat af fondskapital til senere uddeling	2.290.200	0
	Overført resultat	4.130.411	2.524
	Resultatdisponering i alt	6.420.611	2.524

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	134.029.560	137.187
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	841.307	907
	Materielle anlægsaktiver	134.870.866	138.094
	Anlægsaktiver i alt	134.870.866	138.094
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.215.316	80
	Andre tilgodehavender	6.042.596	130
	Periodeafgrænsningsposter	31.061	30
	Tilgodehavender	7.288.973	241
	Likvide beholdninger	626.475	66
	Omsætningsaktiver i alt	7.915.448	307
	Aktiver i alt	142.786.315	138.400

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Grundkapital	300.000	300
	Overført resultat	16.533.101	12.403
3	Egenkapital i alt	16.833.101	12.703
	Hensættelser til udskudt skat	3.965.370	3.185
4	Andre hensættelser	6.359.320	6.104
	Hensatte forpligtelser	10.324.690	9.289
5	Ansvarlige lånekapital	45.297.881	45.298
	Gæld til realkreditinstitutter	46.230.033	48.830
	Andre pengekreditorer	495.000	495
6	Langfristede gældsforpligtelser	92.022.914	94.623
	Gæld til realkreditinstitutter	2.622.000	2.619
	Kreditinstitutter	17.395.447	16.568
	Anden gæld	3.530.612	2.500
	Periodeafgrænsningsposter	57.550	100
	Kortfristede gældsforpligtelser	23.605.609	21.786
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	125.953.213	125.698
	Passiver i alt	142.786.315	138.400
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	God fondsledelse		
11	Uddelingspolitik		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
	Gager	1.038.335	877	
	Pensioner	47.884	37	
	Andre omkostninger til social sikring	13.971	12	
	Øvrige personaleomkostninger	11.284	18	
	Personaleomkostninger i alt	1.047.208	970	
	Heraf udgør lønninger til direktion TDKK 60 i 2015 og TDKK 60 i 2014.			
2	Skat af årets resultat			
	Regulering af udskudt skat	780.180	606	
	Skat af årets resultat i alt	780.180	606	
3	Egenkapital			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	300	12.403	12.703
	Årets resultat	0	4.130	4.130
	Egenkapital ultimo	300	16.533	16.833
4	Andre hensatte forpligtelser			
	Andre hensættelser, primo	6.103.680	8.138	
	Hensættelser til senere uddelinger	2.290.200	0	
	Udloddet i året	-2.034.560	-2.035	
	Andre hensatte forpligtelser i alt	6.359.320	6.104	
5	Ansvarlige lånekapital			
	Ansvarlig lånekapital	45.297.881	45.298	
	Ansvarlige lånekapital i alt	45.297.881	45.298	
	Lånet er ansvarligt og træder tilbage for Nordea Bank Danmark A/S' til enhver tid værende tilgodehavende hos Fonden Ryesgade 7 i tilfælde af dennes opløsning eller konkurs. Eventuelle afdrag på Gælds brevet kræver Nordea Bank Danmark A/S' forudgående samtykke, herunder også afdrag med midler opnået ved salg af Fonden Ryesgades ejendomme.			

		2015	2014
Noter		DKK	1.000 DKK
6	Langfristede gældsforpligtelser Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år.	81.942.881	84.563
7	Hovedaktivitet Fondens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.		
8	Eventualforpligtelser Ingen.		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er følgende tinglyst: - Ejerpantebrev i ejendommen, Christiansgade 2, med nom. TDKK 11.000 og nom. TDKK 8.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 37.994. - Ejerpantebrev i ejendommen, Frederiksgade 78A, med nom. TDKK 25.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 71.527. - Ejerpantebrev i ejendommen, Frederiksgade 79, med nom. TDKK 6.000 og nom. TDKK 4.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 23.449. Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Skolebakken 11 er tinglyst 2 ejerpantebreve á TDKK 39 i lejlighederne Skolebakken 11 kld. tv. og th., der i årsrapporten er indregnet med TDKK 1.059. Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Frederiksgade 79 er tinglyst ejerpantebrev TDKK 20 i Frederiksgade 79, der i årsrapporten er indregnet med TDKK 23.449.		
10	God fondsledelse Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse jf. årsregnskabslovens § 77 a. Fondens bestyrelse har gennemgået og forholdt sig til de af Komiteen for god Fondsledelse udarbejdede anbefalinger for god fondsledelse. Bestyrelsens redegørelse herfor fremgår af fondens hjemmeside. Der henvises til http://fo-byen.dk/om-fonden-ryesgade-7/		
11	Uddelingspolitik Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77 b. Fondens uddelingspolitik er uændret i forhold til tidligere år. Bestyrelsen har redegjort for sin generelle uddelingspolitik på fondens hjemmeside. Der henvises til http://fo-byen.dk/om-fonden-ryesgade-7/		