

Fonden Ryesgade 7 S/I

Frederiksgade 78C

8000 Århus C

CVR-nummer 15114304

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

Stamoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

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 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse

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

Direktion

Torben Dreier

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S, Århus Erhvervsafdeling

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Kontaktperson:
Claus Guldborg Nyvold

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Fonden Ryesgade 7 S/I.

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 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Århus C, 16. marts 2017

Direktionen:

Torben Dreier

Bestyrelsen:

Ola Tykesson

Torben Dreier

Carsten Jensen

Torsten B. Jakobsen

Torben Høeg Bonde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Fonden Ryesgade 7 S/I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Ryesgade 7 S/I for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere fondens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere fonden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Åbyhøj, 16. marts 2017

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Claus Guldborg Nyvold
registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Fondens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Fonden har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	8.133.880	11.662
1	Personaleomkostninger	-1.057.108	-1.047
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.597.326	-1.455
	Resultat før finansielle poster	5.479.446	9.160
	Finansielle omkostninger	-1.899.122	-1.959
	Resultat før skat	3.580.324	7.201
2	Skat af årets resultat	-535.121	-780
	Årets resultat	3.045.203	6.421
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til dispositionsfond	1.048.200	2.290
	Overført resultat	1.997.003	4.130
	Resultatdisponering i alt	3.045.203	6.421

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	133.174.013	134.030
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	983.637	841
	Materielle anlægsaktiver	134.157.649	134.871
	Anlægsaktiver i alt	134.157.649	134.871
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.567.645	1.215
	Andre tilgodehavender	150.407	6.043
	Periodeafgrænsningsposter	32.076	31
	Tilgodehavender	1.750.128	7.289
	Likvide beholdninger	6.192.417	626
	Omsætningsaktiver i alt	7.942.545	7.915
	Aktiver i alt	142.100.194	142.786

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Grundkapital	300.000	300
	Overført resultat	18.530.104	16.533
	Egenkapital i alt	18.830.104	16.833
	Hensættelser til udskudt skat	4.500.491	3.965
3	Andre hensættelser	4.914.920	6.359
	Hensatte forpligtelser	9.415.411	10.325
4	Ansvarlige lånekapital	45.297.881	45.298
	Gæld til realkreditinstitutter	43.522.842	46.230
	Andre pengekreditorer	495.000	495
5	Langfristede gældsforpligtelser	89.315.723	92.023
	Gæld til realkreditinstitutter	2.702.000	2.622
	Kreditinstitutter	18.401.876	17.395
	Anden gæld	3.351.457	3.531
	Periodeafgrænsningsposter	83.623	58
	Kortfristede gældsforpligtelser	24.538.956	23.606
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	123.270.090	125.953
	Passiver i alt	142.100.194	142.786
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	God fondsledelse		
9	Uddelingspolitik		

Note	Egenkapitalopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Grundkapital, primo	300.000	300
	Grundkapital	300.000	300
	Overført resultat, primo	16.533.101	12.403
	Årets overførte resultat	1.997.003	4.130
	Overført resultat	18.530.104	16.533
	Egenkapital i alt	18.830.104	16.833

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	961.622	939
	Pensioner	63.459	72
	Andre omkostninger til social sikring	20.590	25
	Øvrige personaleomkostninger	11.436	11
	Personaleomkostninger i alt	1.057.108	1.047
	Heraf udgør lønninger til direktion TDKK 60 i 2016 og TDKK 60 i 2015.		
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	3	3
2	Skat af årets resultat		
	Regulering af udskudt skat	535.121	780
	Skat af årets resultat i alt	535.121	780
3	Andre hensættelser		
	Andre hensættelser, primo	6.359.320	6.104
	Hensættelser til senere uddelinger	1.048.200	2.290
	Udloddet i året	-2.492.600	-2.035
	Andre hensættelser i alt	4.914.920	6.359
4	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 Gældsrevet kræver Nordea Bank Danmark A/S' forudgående samtykke, herunder også afdrag med midler opnået ved salg af Fonden Ryesgades ejendomme.		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	78.818.881	81.943

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 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 37.638.
- Ejerpantebrev i ejendommen, Frederiksgade 78A, med nom. TDKK 25.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 71.235.
- Ejerpantebrev i ejendommen, Frederiksgade 79, med nom. TDKK 6.000 og nom. TDKK 4.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 23.253.

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 1.048.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen Frederiksgade 79 er tinglyst ejerpantebrev TDKK 20 i Frederiksgade 79, der i årsrapporten er indregnet med TDKK 23.253.

8 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-fo-byen/fonden-ryesgade-7/>

9 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-fo-byen/fonden-ryesgade-7/>

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har fonden valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0-20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20%

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Frank Dreier

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-701828867729

IP: 195.249.113.250

2017-05-29 07:22:27Z

NEM ID 

Torben Frank Dreier

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-701828867729

IP: 195.249.113.250

2017-05-29 07:22:27Z

NEM ID 

Torben Høeg Bonde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-938633358261

IP: 188.180.210.242

2017-05-29 14:37:04Z

NEM ID 

Carsten Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-274594414511

IP: 80.62.116.44

2017-05-29 16:32:31Z

NEM ID 

Ola Tykesson

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-135469138903

IP: 176.23.177.134

2017-05-30 08:09:45Z

NEM ID 

Torsten Benjamin Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-022515523122

IP: 109.59.43.105

2017-05-31 10:53:33Z

NEM ID 

Claus Guldborg Nyvold

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:1077207344095

IP: 188.120.68.54

2017-05-31 11:03:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PDP6Q-EALMH-EU3B8-XGKD6-76D5H-G14ZK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>