
K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10

c/o Vidar Ejendomme, M. P. Bruunsgade 36, 8000
Aarhus C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 24 24 91 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2017

Erik Juul-Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2017

Administrator

Klaus Mogensen

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen

Ove Thomsen

Niels Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabets 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 29. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10 c/o Vidar Ejendomme M. P. Bruunsgade 36 8000 Aarhus C CVR-nr.: 24 24 91 82 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 39. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus |
| Bestyrelse | Erik Juul-Larsen Ove Thomsen Niels Sørensen |
| Administrator | Klaus Mogensén |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C |
| Advokat | Advokatfirmaet Clemens Advokater Skt. Clemens Stræde 7 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Store Torv 12 8100 Aarhus C |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 2.351.543 | 2.295.972 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2 | 1.000.000 | 80.767 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 3.351.543 | 2.376.739 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -4.000 | -4.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 3.347.543 | 2.372.739 |
| Finansielle indtægter | | 23.228 | 117 |
| Finansielle omkostninger | | -150.782 | -124.364 |
| Årets resultat | | 3.219.989 | 2.248.492 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| Overført resultat | | 3.219.989 | 2.248.492 |
| | | 3.219.989 | 2.248.492 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Timeshare-rettigheder | | 268.000 | 272.000 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 3 | 268.000 | 272.000 |
| Investeringsejendomme | | 28.000.000 | 27.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 28.000.000 | 27.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 28.268.000 | 27.272.000 |
| Andre tilgodehavender | | 58.573 | 61.797 |
| Tilgodehavender | | 58.573 | 61.797 |
| Likvide beholdninger | | 43.536 | 627 |
| Omsætningsaktiver | | 102.109 | 62.424 |
| Aktiver | | 28.370.109 | 27.334.424 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grundkapital | | 4.450.000 | 4.450.000 |
| Overført resultat | | 11.447.297 | 10.339.808 |
| Egenkapital | 5 | 15.897.297 | 14.789.808 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.009.632 | 11.007.651 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 11.009.632 | 11.007.651 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 128.607 |
| Deposita | | 774.792 | 758.772 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.593 | 385 |
| Anden gæld | | 681.795 | 649.201 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.463.180 | 1.536.965 |
| Gældsforpligtelser | | 12.472.812 | 12.544.616 |
| Passiver | | 28.370.109 | 27.334.424 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at erhverve og drive ejendommen Ryesgade 1 / Sønder Allé 10 samt investering i øvrige ejendomme og værdipapirer.

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---|-------------------------|----------------------|
| 2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 1.000.000 | 0 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | <u>0</u> | <u>80.767</u> |
| | <u>1.000.000</u> | <u>80.767</u> |

3 Immaterielle anlægsaktiver

| | <u>Timeshare- rettigheder</u> DKK |
|---|--|
| Kostpris 1. januar | <u>380.000</u> |
| Kostpris 31. december | <u>380.000</u> |
| Opskrivninger 1. januar | -108.000 |
| Årets opskrivninger | <u>-4.000</u> |
| Opskrivninger 31. december | <u>-112.000</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | <u>0</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>268.000</u> |

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> DKK |
|---|---|
| Kostpris 1. januar | 6.310.717 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 |
| Valutakursregulering | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december | <u>6.310.717</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

| | Investerings- ejendomme DKK |
|---|-----------------------------------|
| Værdireguleringer 1. januar | 20.689.283 |
| Årets værdireguleringer | <u>1.000.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>21.689.283</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>28.000.000</u> |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,41 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50 % DKK | Basis DKK | 0,50 % DKK |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastprocent | <u>4,91</u> | <u>5,41</u> | <u>5,91</u> |
| Dagsværdi | <u>30.800.000</u> | <u>28.000.000</u> | <u>25.600.000</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>2.800.000</u> | <u>0</u> | <u>-2.400.000</u> |

5 Egenkapital

| | Grundkapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar | 4.450.000 | 10.339.808 | 14.789.808 |
| Udbetalt Kommanditister | 0 | -2.112.500 | -2.112.500 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>3.219.989</u> | <u>3.219.989</u> |
| Egenkapital 31. december | <u>4.450.000</u> | <u>11.447.297</u> | <u>15.897.297</u> |

Noter til årsregnskabet

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:

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 5.000.000 | 4.912.498 |
| Mellem 1 og 5 år | 6.009.632 | 6.095.153 |
| Langfristet del | <u>11.009.632</u> | <u>11.007.651</u> |
| Inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>11.009.632</u> | <u>11.007.651</u> |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 28.000.000 | 27.000.000 |
|---|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|---|------------|------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 28.000.000 | 27.000.000 |
|---|------------|------------|

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret som følge af implementeringen af ny årsregnskabslov. Ændringen omfatter, at gæld indregnes til amortiseret kostpris frem for dagsværdi. Lovsovergangsregler er anvendt, hvorfor sammenligningstal ikke er tilpasset.

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. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Timeshare-rettigheder omfatter rettigheder til brug af timeshare-ejendom i 12 uger i Sydfrankrig. Rettighederne værdiansættes til anskaffelsespris og afskrives over 95 år, svarende til rettighedernes løbetid.

Noter, regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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 ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 rentekomkostning over låneperioden.

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