
K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 24 24 91 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/4 2016

Erik Juul-Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. april 2016

Administrator

Klaus Mogensen

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen

Ole Hvingelby

Ove Thomsen

Niels Sørensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Aarhus, den 15. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor

Jeppe Smed Sørensen
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: 38. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Hovedaktivitet

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

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen
Ole Hvingelby
Ove Thomsen
Niels Sørensen

Administrator

Klaus Mogensen

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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.295.972	1.881.324
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	80.767	138.511
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.376.739	2.019.835
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-4.000	-4.000
Resultat før finansielle poster		2.372.739	2.015.835
Finansielle indtægter		117	237
Finansielle omkostninger		-124.364	-150.912
Resultat før skat		2.248.492	1.865.160
Skatter		0	0
Årets resultat		2.248.492	1.865.160

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.248.492	1.865.160
	2.248.492	1.865.160

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Timeshare-rettigheder		272.000	276.000
Immaterielle anlægsaktiver	2	272.000	276.000
Investeringsejendomme		27.000.000	27.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	27.000.000	27.000.000
Anlægsaktiver		27.272.000	27.276.000
Andre tilgodehavender		61.797	76.546
Tilgodehavender		61.797	76.546
Likvide beholdninger		627	627
Omsætningsaktiver		62.424	77.173
Aktiver		27.334.424	27.353.173

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grundkapital		4.450.000	4.450.000
Overført resultat		10.339.808	10.203.816
Egenkapital	4	14.789.808	14.653.816
Gæld til realkreditinstitutter		11.007.651	11.088.418
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.007.651	11.088.418
Kreditinstitutter		128.607	332.317
Deposita		758.772	743.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser		385	2.321
Anden gæld		649.201	533.166
Kortfristede gældsforpligtelser		1.536.965	1.610.939
Gældsforpligtelser		12.544.616	12.699.357
Passiver		27.334.424	27.353.173
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	80.767	138.511
	<u>80.767</u>	<u>138.511</u>
2 Immaterielle anlægsaktiver		
		Timeshare- rettigheder <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		380.000
Kostpris 31. december		380.000
Ned- og afskrivninger 1. januar		104.000
Årets afskrivninger		4.000
Ned- og afskrivninger 31. december		108.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>272.000</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		6.310.717
Kostpris 31. december		6.310.717
Værdireguleringer 1. januar		20.689.283
Værdireguleringer 31. december		20.689.283
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>27.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Grundkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	4.450.000	10.203.816	14.653.816
Udbetalt Kommanditister	0	-2.112.500	-2.112.500
Årets resultat	0	2.248.492	2.248.492
Egenkapital 31. december	4.450.000	10.339.808	14.789.808

5 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.912.498	4.940.140
Mellem 1 og 5 år	6.095.153	6.148.278
Langfristet del	11.007.651	11.088.418
Inden for 1 år	0	0
	11.007.651	11.088.418

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Ryesgade 1 / Sønder Allé 10 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt 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

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.

Investeringsejendomme

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.

Regnskabspraksis

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 2015 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.