

**K/S Ryesgade 27, Århus  
CVR-nr. 24254496  
Plantagevej 58  
6270 Tønder**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Ivan Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Ryesgade 27, Århus  
Plantagevej 58  
6270 Tønder

CVR-nr.: 24254496

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Ivan Sørensen, formand

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Ryesgade 27, Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 07.03.2016

## Bestyrelse

Ivan Sørensen  
formand

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Ryesgade 27, Århus

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ryesgade 27, Århus for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 07.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 7.773 t.kr. Heri indgår dagsværdiregulering af prioritetsgæld med en indtægt på 553 t.kr. og dagsværdiregulering af ejendommen med en indtægt på 6.900 t.kr. Selskabets resultat før dagsværdireguleringer udviser et overskud på 320 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 20.971 t.kr. pr. 31.12.2015.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdien baseret på en vurdering fra ledelsen. Vurderingen er baseret på et skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele og renteindtægter mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.



**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.617.558	1.564.893
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.900.000	1.600.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		553.374	370.995
Andre eksterne omkostninger		(88.724)	(75.433)
Ejendomsomkostninger		<u>(394.263)</u>	<u>(350.572)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.587.945</b>	<b>3.109.883</b>
Andre finansielle indtægter	1	7.908	21.216
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(823.071)</u>	<u>(823.055)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.772.782</u></b>	<b><u>2.308.044</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.772.782</u>	<u>2.308.044</u>
		<b><u>7.772.782</u></b>	<b><u>2.308.044</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		36.500.000	29.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>36.500.000</b>	<b>29.600.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.501.000</b>	<b>29.601.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		930	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>930</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.799.196</b>	<b>1.148.917</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.800.126</b>	<b>1.148.917</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.301.126</b>	<b>30.749.917</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	8.000.000	8.000.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(8.000.000)	(8.000.000)
Overført overskud eller underskud		20.971.468	13.198.686
<b>Egenkapital</b>		<b><u>20.971.468</u></b>	<b><u>13.198.686</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.239.578	16.792.952
Anden gæld		630.393	399.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.869.971</u></b>	<b><u>17.192.911</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		137.074	138.564
Anden gæld		289.317	219.756
Periodeafgrænsningsposter		33.296	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>459.687</u></b>	<b><u>358.320</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.329.658</u></b>	<b><u>17.551.231</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>38.301.126</u></b>	<b><u>30.749.917</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	8.000.000	(8.000.000)	13.198.686	13.198.686
Årets resultat	0	0	7.772.782	7.772.782
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>(8.000.000)</b>	<b>20.971.468</b>	<b>20.971.468</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	7.908	21.216
	<b>7.908</b>	<b>21.216</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	818.436	818.370
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	4.635	4.685
	<b>823.071</b>	<b>823.055</b>
		<b>Investerings- ejendomme</b> <b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		12.311.060
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>12.311.060</b>
Dagsværdireguleringer primo		17.288.940
Årets dagsværdireguleringer		6.900.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>24.188.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>36.500.000</b>
<p>Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 4,25% (4,75% i 2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.000 t.kr.</p>		
		<b>Andre vær- dipapirer og kapitalandele</b> <b>kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.000</b>

## Noter

### **5. Virksomhedskapital**

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 80 anparter a 100.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart 100.000 kr.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.600.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for finansieringskilder.