

**K/S Ryegade 27, Århus**  
Grønningen 13  
4220 Korsør  
CVR-nr. 24254496

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Ivan Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Ryesgade 27, Århus  
Grønningen 13  
4220 Korsør

CVR-nr.: 24254496

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Ivan Sørensen, formand

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 04.03.2019

### Bestyrelse

Ivan Sørensen  
formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ryesgade 27, Århus for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 04.03.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære driftsresultat udviser et overskud på 602 t.kr.

Ejendommens ankerlejer er fraflyttet butiksljemålet i 2018, og lejemålet er endnu ikke genudlejet. Som følge heraf har selskabet valgt at nedregulerer ejendommens dagsværdi med 4.500 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 19.478 t.kr. pr. 31.12.2018.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.096.442	1.765.324
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.500.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(67.290)	(90.872)
Ejendomsomkostninger		<u>(284.869)</u>	<u>(343.252)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3.755.717)</b>	<b>1.331.200</b>
Andre finansielle indtægter	2	307	768
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(143.071)</u>	<u>(165.398)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(3.898.481)</u></b>	<b><u>1.166.570</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(3.898.481)</u>	<u>1.166.570</u>
		<b><u>(3.898.481)</u></b>	<b><u>1.166.570</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
Investeringsejendomme		32.000.000	36.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>32.000.000</b>	<b>36.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.001.000</b>	<b>36.501.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.562	12.419
Andre tilgodehavender		93.521	12.683
<b>Tilgodehavender</b>		<b>112.083</b>	<b>25.102</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.294.204</b>	<b>1.539.482</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.406.287</b>	<b>1.564.584</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.407.287</b>	<b>38.065.584</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	8.000.000	8.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(8.000.000)	(8.000.000)
Overført overskud eller underskud		<u>19.478.074</u>	<u>23.376.555</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>19.478.074</u></b>	<b><u>23.376.555</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.539.000	13.539.000
Anden gæld		<u>141.092</u>	<u>721.869</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>13.680.092</u></b>	<b><u>14.260.869</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		131.579	133.529
Anden gæld		97.542	218.100
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.000</u>	<u>76.531</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>249.121</u></b>	<b><u>428.160</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.929.213</u></b>	<b><u>14.689.029</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>33.407.287</u></b>	<b><u>38.065.584</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	8.000.000	(8.000.000)	23.376.555	23.376.555
Årets resultat	0	0	(3.898.481)	(3.898.481)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>(8.000.000)</b>	<b>19.478.074</b>	<b>19.478.074</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	<u>307</u>	<u>768</u>
	<u>307</u>	<u>768</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	4.550	4.500
Renteomkostninger i øvrigt	<u>138.521</u>	<u>160.898</u>
	<u>143.071</u>	<u>165.398</u>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>12.311.060</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>12.311.060</u>
Dagsværdireguleringer primo		24.188.940
Årets dagsværdireguleringer		<u>(4.500.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>19.688.940</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>32.000.000</u>

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 4,65 (4,6% i 2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 1.700 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor og forretningsejendom på 807 m<sup>2</sup> beliggende i centrum af Aarhus.

## Noter

Ejendommens ankerlejer er fraflyttet sit lejemål i 2018, og lejemålet er endnu ikke udlejet.

Dagsværdien på ejendommen er opgjort med udgangspunkt i et skøn på den fremtidige lejeindtægt, når ejendommen igen er fuldt udlejet.

Den årlige leje udgør 2,2 t.kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 40 t.kr. pr./m<sup>2</sup>.

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.000</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Stamkapital	80	100000	8.000.000
	<b>80</b>		<b>8.000.000</b>

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	11.540.000
	<b>11.540.000</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.000.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for finansieringskilder.

## 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

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### 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 renteindtægter mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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