

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

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Ivan Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Ryesgade 27, Århus  
Grønningen 13  
4220 Korsør

CVR-nr.: 24254496

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Ivan Sørensen, formand

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 20.03.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 herudover 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 20.03.2018

## 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 resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.167 t.kr. Selskabets resultat før dagsværdireguleringer udviser et overskud på 1.167 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 23.377 t.kr. pr. 31.12.2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.765.324	1.688.978
Andre eksterne omkostninger		(90.872)	(86.290)
Ejendomsomkostninger		<u>(343.252)</u>	<u>(152.647)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.331.200</b>	<b>1.450.041</b>
Andre finansielle indtægter	2	768	653.395
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(165.398)</u>	<u>(864.919)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.166.570</u></b>	<b><u>1.238.517</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.166.570</u>	<u>1.238.517</u>
		<b><u>1.166.570</u></b>	<b><u>1.238.517</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Investeringsejendomme		36.500.000	36.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>36.500.000</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>36.501.000</b>	<b>36.501.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.419	0
Andre tilgodehavender		12.683	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.102</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.539.482</b>	<b>329.849</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.564.584</b>	<b>329.849</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.065.584</b>	<b>36.830.849</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</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>23.376.555</u>	<u>22.209.985</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>23.376.555</u></b>	<b><u>22.209.985</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.539.000	13.539.000
Anden gæld		<u>721.869</u>	<u>658.842</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>14.260.869</u></b>	<b><u>14.197.842</u></b>
Bankgæld		0	1.043
Gæld til associerede virksomheder		133.529	135.404
Anden gæld		218.100	286.575
Periodeafgrænsningsposter		<u>76.531</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>428.160</u></b>	<b><u>423.022</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.689.029</u></b>	<b><u>14.620.864</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>38.065.584</u></b>	<b><u>36.830.849</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<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)	22.209.985	22.209.985
Årets resultat	0	0	1.166.570	1.166.570
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>(8.000.000)</b>	<b>23.376.555</b>	<b>23.376.555</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	768	1.817
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>651.578</u>
	<b>768</b>	<b>653.395</b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	4.500	4.580
Renteomkostninger i øvrigt	160.898	818.370
Dagsværdireguleringer	0	3.430
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>38.539</u>
	<b>165.398</b>	<b>864.919</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>12.311.060</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>12.311.060</b>
Dagsværdireguleringer primo		<u>24.188.940</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>24.188.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>36.500.000</b>

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 4,6% (4,3% i 2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.000 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

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

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med 6 måneders opsigelse. Ejendommens ankerlejer har opsagt sit lejemål til fraflytning i 2018.

Den årlige leje udgør 2,3 t.kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 45 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>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 80 anparter a 100.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart 100.000 kr.

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	12.930.000
Anden gæld	N/A
	<b>12.930.000</b>

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.500.000 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

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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, nettokursgevinster vedrørende gæld 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 provenuet 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.