

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2017

Dirigent

Navn: Ivan Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ryesgade 27, Århus

Plantagevej 58

6270 Tønder

CVR-nr.: 24254496

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Ryesgade 27, Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 03.02.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 03.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 1.239 t.kr. Heri indgår kursgevinst på prioritetsgæld med en indtægt på 652 t.kr. Selskabets resultat før dagsværdireguleringer udviser et overskud på 587 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 22.210 t.kr. pr. 31.12.2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.688.979	1.617.558
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	6.900.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	553.374
Andre eksterne omkostninger		(86.290)	(88.724)
Ejendomsomkostninger		<u>(152.648)</u>	<u>(394.263)</u>
Driftsresultat		1.450.041	8.587.945
Andre finansielle indtægter	1	653.395	7.908
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(864.919)</u>	<u>(823.071)</u>
Årets resultat		<u>1.238.517</u>	<u>7.772.782</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.238.517</u>	<u>7.772.782</u>
		<u>1.238.517</u>	<u>7.772.782</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		36.500.000	36.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	36.500.000	36.500.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver	4	1.000	1.000
Anlægsaktiver		36.501.000	36.501.000
Periodeafgrænsningsposter		0	930
Tilgodehavender		0	930
Likvide beholdninger		329.849	1.799.196
Omsætningsaktiver		329.849	1.800.126
Aktiver		36.830.849	38.301.126

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>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		<u>22.209.985</u>	<u>20.971.468</u>
Egenkapital		<u>22.209.985</u>	<u>20.971.468</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.539.000	16.239.578
Anden gæld		<u>658.842</u>	<u>630.393</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>14.197.842</u>	<u>16.869.971</u>
Bankgæld		1.043	0
Gæld til associerede virksomheder		135.404	137.074
Anden gæld		286.575	289.317
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>33.296</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>423.022</u>	<u>459.687</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.620.864</u>	<u>17.329.658</u>
Passiver		<u>36.830.849</u>	<u>38.301.126</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.000.000	(8.000.000)	20.971.468	20.971.468
Årets resultat	0	0	1.238.517	1.238.517
Egenkapital ultimo	8.000.000	(8.000.000)	22.209.985	22.209.985

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.817	7.908
Øvrige finansielle indtægter	651.578	0
	653.395	7.908
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	4.580	4.635
Renteomkostninger i øvrigt	818.370	818.436
Dagsværdireguleringer	3.430	0
Øvrige finansielle omkostninger	38.539	0
	864.919	823.071
		Investering
		s-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		12.311.060
Kostpris ultimo		12.311.060
Dagsværdireguleringer primo		24.188.940
Dagsværdireguleringer ultimo		24.188.940
Regnskabsmæssig værdi ultimo		36.500.000

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 4,3% (4,25% i 2015). 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.

Investeringsejendommen er en kombineret kontor og forretningsejendom på 807 m² beliggende i centrum af Aarhus.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakter med 6 måneders opsigelse.

Den årlige leje udgør 2,1 t.kr./m² og ejendommen er værdiansat til 45 t.kr. pr./m².

Noter

	Andre værdipapire r og kapitalandel e kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.000
Kostpris ultimo	1.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000

5. Virksomhedskapital

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 80 anparter a 100.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart 100.000 kr.

	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	13.539.000
Anden gæld	N/A
	13.539.000

7. 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 bortset herfra bortset fra nedenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene. Gælden er imidlertid indfriet ultimo 2016, hvorfor amortiseret kursgevinst på 652 t.kr. er indtægtsført i 2016.

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.

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, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.