



K/S Ryesgade 27, Århus

Grønningen 13
4220 Korsør
CVR-nr. 24254496

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2022

Ivan Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ryesgade 27, Århus

Grønningen 13

4220 Korsør

CVR-nr.: 24254496

Stiftelsesdato: 01.10.1998

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 02.03.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 02.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære driftsresultat udviser et overskud på 699 t.kr.

Pga. de vigende og usikre udsigter for erhvervsjendomme på butiksstrøg har selskabet over en periode arbejdet på at afhænde investeringsejendommen.

Ejendommen er solgt ultimo 2021. Selskabet har i den forbindelse realiseret et tab på 6.232 t.kr. i forhold til dagsværdien af ejendommen pr. 31.12.2020.

Selskabets resultat udgør dermed et underskud på 5.533 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 12.835 t.kr. pr. 31.12.2021.

Forventet udvikling

Efter 25 års ejerskab med en pænt overskudsgivende primær drift og en betydelig værdistigning i selskabets ejendom er det efter afhændelsen af ejendommen ejernes hensigt at lukke selskabet ned med en solvent likvidation ultimo 2022

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		1.164.101	625.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.231.837)	(1.560.300)
Andre eksterne omkostninger		(87.344)	(68.262)
Ejendomsomkostninger		(273.125)	(323.895)
Bruttoresultat		(5.428.205)	(1.327.103)
Andre finansielle indtægter	1	0	59
Andre finansielle omkostninger	2	(105.174)	(103.650)
Årets resultat		(5.533.379)	(1.430.694)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.533.379)	(1.430.694)
Resultatdisponering		(5.533.379)	(1.430.694)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		0	31.000.000
Materielle aktiver	3	0	31.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Andre tilgodehavender		0	300.000
Finansielle aktiver		1.000	301.000
Anlægsaktiver		1.000	31.301.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.476	2.923
Andre tilgodehavender	4	25.752.635	59.335
Tilgodehavender		25.800.111	62.258
Likvide beholdninger		2.633.258	1.358.288
Omsætningsaktiver		28.433.369	1.420.546
Aktiver		28.434.369	32.721.546

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(8.000.000)	(8.000.000)
Overført overskud eller underskud		12.834.818	18.368.197
Egenkapital		12.834.818	18.368.197
Gæld til realkreditinstitutter		0	13.316.967
Anden gæld		0	602.240
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	13.919.207
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	13.311.551	222.033
Gæld til associerede virksomheder		131.579	131.579
Anden gæld		2.156.421	80.530
Kortfristede gældsforpligtelser		15.599.551	434.142
Gældsforpligtelser		15.599.551	14.353.349
Passiver		28.434.369	32.721.546
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	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)	18.368.197	18.368.197
Årets resultat	0	0	(5.533.379)	(5.533.379)
Egenkapital ultimo	8.000.000	(8.000.000)	12.834.818	12.834.818

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	59
	0	59

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	6.875	6.750
Renteomkostninger i øvrigt	98.299	96.900
	105.174	103.650

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.871.360
Afgange	(12.871.360)
Kostpris ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	18.128.640
Tilbageførsel ved afgange	(18.128.640)
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0
Salgsum	25.300.000
Salgsomkostninger	(531.837)
Netto salgssum	24.768.163
Regnskabsmæssig værdi	(31.000.000)
Tab ved salg af ejendom	(6.231.837)

4 Andre tilgodehavender

	2021 kr.	2020 kr.
Øvrige tilgodehavender	25.752.635	59.335
	25.752.635	59.335

Øvrige tilgodehavender indeholder deponering på 25.750 t.kr. i forbindelse med salg af selskabets ejendom.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.311.551	222.033
	13.311.551	222.033

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 0 kr. og pantet forventes indfriet i primo 2022.

Der er deponerede midler fra salget på 25.750 t.kr. til sikring af indfrielse af lånene.

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. Nettoomsætningen 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. I 2021 indeholder regnskabsposten realiseret tab ved salg af ejendommen.

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 ejendommens 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.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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.