



K/S Ryesgade 27, Århus

Grønningen 13
4220 Korsør
CVR-nr. 24254496

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.04.2020

Ivan Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ryesgade 27, Århus

Grønningen 13

4220 Korsør

CVR-nr.: 24254496

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Ivan Sørensen, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.03.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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.

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 15.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kim Ladegaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32799

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære driftsresultat udviser et overskud på 457 t.kr.

Ankerlejer er fraflyttet butikslejemålet i 2018. Lejemålet er endnu ikke fast genudlejet, men har i årets løb været udlejet til pop-up lejere. De tre kontorlejemål er fast udlejet til hidtidige lejere.

Selskabets egenkapital udgør 19.799 t.kr. pr. 31.12.2019

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		815.805	1.096.442
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(4.500.000)
Andre eksterne omkostninger		(72.815)	(67.290)
Ejendomsomkostninger		(285.610)	(284.869)
Bruttoresultat		457.380	(3.755.717)
Andre finansielle indtægter	1	45	307
Andre finansielle omkostninger	2	(136.608)	(143.071)
Årets resultat		320.817	(3.898.481)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		320.817	(3.898.481)
Resultatdisponering		320.817	(3.898.481)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		32.000.000	32.000.000
Materielle aktiver	3	32.000.000	32.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Finansielle aktiver	4	1.000	1.000
Anlægsaktiver		32.001.000	32.001.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.963	18.562
Andre tilgodehavender		0	93.521
Tilgodehavender		26.963	112.083
Likvide beholdninger		2.120.859	1.294.204
Omsætningsaktiver		2.147.822	1.406.287
Aktiver		34.148.822	33.407.287

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(8.000.000)	(8.000.000)
Overført overskud eller underskud		19.798.891	19.478.074
Egenkapital		19.798.891	19.478.074
Gæld til realkreditinstitutter		13.539.000	13.539.000
Anden gæld		172.436	141.092
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.711.436	13.680.092
Gæld til associerede virksomheder		131.579	131.579
Anden gæld		258.844	97.542
Periodeafgrænsningsposter		248.072	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		638.495	249.121
Gældsforpligtelser		14.349.931	13.929.213
Passiver		34.148.822	33.407.287

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2019

	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)	19.478.074	19.478.074
Årets resultat	0	0	320.817	320.817
Egenkapital ultimo	8.000.000	(8.000.000)	19.798.891	19.798.891

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	45	307
	45	307

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	6.625	4.550
Renteomkostninger i øvrigt	129.983	138.521
	136.608	143.071

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	12.311.060
Kostpris ultimo	12.311.060
Dagsværdireguleringer primo	19.688.940
Dagsværdireguleringer ultimo	19.688.940
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.000.000

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 4,65 (4,65% i 2018). 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 butik- og kontorudlejningsejendom beliggende på den centrale del af Strøget i Århus.

Ejendommens ankerlejer er fraflyttet sit lejemål i 2018. Butikslejemålet er endnu ikke udlejet til en fast lejer, men løbende til pop-up lejere.

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./m² og ejendommen er værdiansat til 40 t.kr. pr./m².

4 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.000
Kostpris ultimo	1.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	13.539.000	10.652.000
Anden gæld	172.436	172.436
	13.711.436	10.824.436

6 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. 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.

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.

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.