

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSSEN
CVR NR. 35 07 11 99

Ry Bytorv A/S

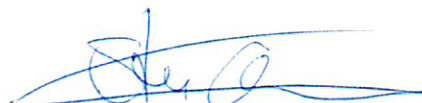
Bakkelyvej 2
8680 Ry

CVR-nr. 30 17 44 37

Årsrapport 2016
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Ry, den 2/6 2017



Sten Andersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2016	11
Balance pr. 31. december 2016.....	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ry Bytorv A/S
Bakkelyvej 2
8680 Ry

CVR-nr.: 30 17 44 37
Etableret: 21. december 2006
Hjemstedskommune: Skanderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Erik Sindberg
Sten Faarup Andersen
Jan Højgaard Funder
Frede Højgaard

Direktion Sten Faarup Andersen

Revisor RevisorGruppen
v/Lilly Jeppesen
Vestergade 165A
5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ry Bytorv A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

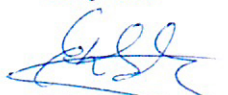
Ry, den 29. maj 2017

Direktion




Sten Faarup Andersen

Bestyrelse



Erik Sindberg

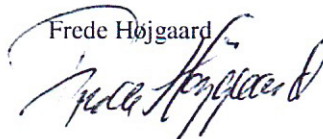


Sten Faarup Andersen

Jan Højgaard Funder



Frede Højgaard



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ry Bytorv A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ry Bytorv A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Svendborg, den 29. maj 2017

RevisorGruppen
v/Lilly Jeppesen
CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen
Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse, udvikling og drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdagens udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Det indstilles til generalforsamlingen, at vedtage en kapitaludvidelse ved konvertering af gæld til de associerede selskaber til egenkapital.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ry Bytorv A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.
Tilgodehavende og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration, tab på tilgodehavender m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabsrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominel restgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttoresultat		1.080.658	1.342.369
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-376.260	-376.260
Resultat af primær drift		704.398	966.109
Andre finansielle indtægter		53.854	964
Finansielle omkostninger	1	-528.531	-636.833
Resultat før skat		229.721	330.240
Skat af årets resultat		-51.000	-73.000
Årets resultat		178.721	257.240
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		178.721	257.240
I alt		178.721	257.240

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>43.997.321</u>	<u>44.373.581</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>43.997.321</u>	<u>44.373.581</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>43.997.321</u>	<u>44.373.581</u>
Andre tilgodehavender		<u>50.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>50.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>50.000</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>44.047.321</u>	<u>44.373.581</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016	2015
Passiver			
Selskabskapital		1.001.000	1.001.000
Overført resultat		11.400.822	11.222.100
Egenkapital i alt	3	12.401.822	12.223.100
Hensættelse til udskudt skat		1.063.000	1.012.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.063.000	1.012.000
Gæld til kreditinstitutter	4	18.371.510	18.795.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.371.510	18.795.277
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		329.790	430.000
Kreditinstitutter i øvrigt		194.190	164.190
Gæld til pengeinstitutter		3.092.311	3.264.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.000	3.862.572
Gæld til associerede virksomheder		2.648.030	2.622.177
Anden gæld		5.851.668	1.999.664
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.210.989	12.343.203
Gældsforpligtelser i alt		30.582.499	31.138.480
Passiver i alt		44.047.321	44.373.581
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

1	Finansielle omkostninger	2016	2015
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra associerede virksomheder	52.423	79.522
	Andre finansielle omkostninger	476.108	557.310
	Finansielle omkostninger i alt	528.531	636.833
2	Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
	Kostpris primo		46.054.987
	Kostpris ultimo		46.054.987
	Afskrivninger primo		-1.681.406
	Årets af- og nedskrivninger		-376.260
	Afskrivninger ultimo		-2.057.666
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo		43.997.321
3	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat
			I alt
	Saldo primo	1.001.000	11.222.100
	Årets resultat	0	178.721
	Egenkapital ultimo	1.001.000	11.400.822
4	Gæld til kreditinstitutter	2016	2015
	Gæld til realkreditinstitutter	18.701.300	19.225.277
	Overført til kortfristet gæld	-329.790	-430.000
	Gæld til kreditinstitutter i alt	18.371.510	18.795.277

Af den langfristede gæld forfalder kr. 14.834.079 til betaling efter mere end 5 år

NOTER

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 21.793.611

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 43.997.321.