

## **Ejendomsselskabet Ryesgade 3, Aarhus A/S**

**c/o Knud O. Christensen**

**Park Allé 5, 3. th**

**8000 Aarhus C**

CVR-nr. 35 21 08 30

### **Årsrapport 2015**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30/5 2016

---

Knud Ove Christensen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Ryesgade 3, Aarhus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2016

**Direktion**

Lars Holleufer

**Bestyrelse**

Knud Ove Christensen  
formand

Lars Holleufer

Ole Böttzauw

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ryesgade 3, Aarhus A/S*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ryesgade 3, Aarhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 30. maj 2016

## **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans A. Nielsen  
statsautoriseret revisor

Anne Evald  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ryesgade 3, Aarhus A/S c/o Knud O. Christensen Park Allé 5, 3. th 8000 Aarhus C CVR-nr.: 35 21 08 30 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Knud Ove Christensen, formand Lars Holleufer Ole Böttzauw
<b>Direktion</b>	Lars Holleufer
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drive og udvikle fast ejendom, investere i værdipapirer, samt enhver aktivitet der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.796.489, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 30.436.444.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ryesgade 3, Aarhus A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligehold af ejendommen, administration, tab på debitorer m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er baseret på en afkastbaseret model. Den afkastbaserede model er i overensstemmelse med anbefalingerne fra Ejendomsforeningen Danmark.

Dagsværdien for investeringsejendommen, beregnet ud fra den afkastbaserede model, giver en forrentning i niveauet 5,65 %.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.



**Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskætningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>999.976</b>	<b>655.624</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-80.000</u>	<u>-80.827</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>919.976</b>	<b>574.797</b>
Finansielle indtægter		3.138.865	3.231.349
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.020.489</u>	<u>-682.536</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.038.352</b>	<b>3.123.610</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-241.863</u>	<u>-644.488</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.796.489</u></b>	<b><u>2.479.122</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.500.000	2.000.000
Overført resultat		<u>1.296.489</u>	<u>479.122</u>
		<b><u>2.796.489</u></b>	<b><u>2.479.122</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>24.000.000</u></b>	<b><u>24.000.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		51.771	56.302
Selskabsskat		614.168	196.467
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.806</u>	<u>20.845</u>
		<u>681.745</u>	<u>273.614</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer	5	<u>26.243.302</u>	<u>23.341.858</u>
		<u>26.243.302</u>	<u>23.341.858</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>988.734</u>	<u>558.048</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>27.913.781</u></b>	<b><u>24.173.520</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>51.913.781</u></b>	<b><u>48.173.520</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	6		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		28.436.444	27.139.955
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>30.436.444</u></b>	<b><u>29.639.955</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.711.677</u>	<u>3.714.872</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.711.677</u></b>	<b><u>3.714.872</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Anden gæld		<u>444.742</u>	<u>424.582</u>
		<u>444.742</u>	<u>424.582</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.640.583	14.199.140
Anden gæld		<u>680.335</u>	<u>194.971</u>
		<u>17.320.918</u>	<u>14.394.111</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.765.660</u></b>	<b><u>14.818.693</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>51.913.781</u></b>	<b><u>48.173.520</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	80.000	80.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>827</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.827</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	614.824	666.390
Andre finansielle omkostninger	<u>405.665</u>	<u>16.146</u>
	<b><u>1.020.489</u></b>	<b><u>682.536</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	245.058	646.751
Årets udskudte skat	<u>-3.195</u>	<u>-2.263</u>
	<b><u>241.863</u></b>	<b><u>644.488</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>24.000.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>24.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>24.000.000</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>5 Værdipapirer</b>		
Aktier	18.539.815	16.328.781
Obligationer	<u>7.703.487</u>	<u>7.013.077</u>
	<b><u>26.243.302</u></b>	<b><u>23.341.858</u></b>

**6 Egenkapital**

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	27.139.955	2.000.000	29.639.955
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.296.489</u>	<u>1.500.000</u>	<u>2.796.489</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>28.436.444</u></b>	<b><u>1.500.000</u></b>	<b><u>30.436.444</u></b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	<u>424.582</u>	<u>444.742</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>424.582</u></b>	<b><u>444.742</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen sikkerhedsstillelser pr. 31/12 2015.