

Banegårdspladsen 12

ApS

Kriegersvej 27

8000 Aarhus C

CVR-nr. 19946983

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.12.2018

Dirigent

Navn: Jens Rysgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.09.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Banegårdspladsen 12 ApS
Kriegersvej 27
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 19946983

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Direktion

Jens Rysgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Banegårdspladsen 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2017 – 30.09.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.12.2018

Direktion

Jens Rysgaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Banegårdspladsen 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Banegårdspladsen 12 ApS for regnskabsperioden 01.10.2017 – 30.09.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 30.12.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 85 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 5,6% af nettohuslejen mod 5,5% sidste år.

Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 6,8 mio.kr. og 8,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.674.651	4.686.217
Andre eksterne omkostninger		<u>(221.526)</u>	<u>(111.217)</u>
Driftsresultat		4.453.125	4.575.000
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.551.329)</u>	<u>(1.900.572)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.901.796	2.674.428
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>11.478.277</u>
Resultat før skat		2.901.796	14.152.705
Skat af årets resultat	1	<u>(649.000)</u>	<u>(3.114.554)</u>
Årets resultat		2.252.796	11.038.151
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	3.000.000
Overført resultat		<u>1.252.796</u>	<u>8.038.151</u>
		2.252.796	11.038.151

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		85.064.813	85.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	85.064.813	85.000.000
Anlægsaktiver		85.064.813	85.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.446	0
Andre tilgodehavender		107.881	222.513
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	50.446
Tilgodehavender		158.327	272.959
Likvide beholdninger		659.458	2.764.298
Omsætningsaktiver		817.785	3.037.257
Aktiver		85.882.598	88.037.257

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		16.207.372	14.954.576
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital		<u>20.207.372</u>	<u>20.954.576</u>
Udskudt skat		<u>15.751.000</u>	<u>15.102.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>15.751.000</u>	<u>15.102.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		45.062.731	47.297.120
Deposita		<u>1.876.537</u>	<u>1.811.724</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>46.939.268</u>	<u>49.108.844</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.225.000	2.155.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		388.875	381.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.984	60.000
Anden gæld		<u>289.099</u>	<u>275.587</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.984.958</u>	<u>2.871.837</u>
Gældsforpligtelser		<u>49.924.226</u>	<u>51.980.681</u>
Passiver		<u>85.882.598</u>	<u>88.037.257</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	14.954.576	3.000.000	20.954.576
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	1.252.796	1.000.000	2.252.796
Egenkapital ultimo	3.000.000	16.207.372	1.000.000	20.207.372

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	649.000	3.165.000
Refusion i sambeskatning	0	(50.446)
	649.000	3.114.554
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		46.566.058
Tilgange		70.013
Afgange		(5.200)
Kostpris ultimo		46.630.871
Dagsværdireguleringer primo		38.433.942
Dagsværdireguleringer ultimo		38.433.942
Regnskabsmæssig værdi ultimo		85.064.813

Selskabets investeringsejendom er en hotelejeendom med 67 værelser beliggende centralt i Aarhus. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er udlejet til en årlig nettoleje på 4.667 t.kr. Reparation og forbedringer af ejendommen dækkes ligeledes fuldt ud af lejer.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,6% pr. 30.09.2018 (5,5% pr. 30.09.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 6,9 mio.kr.

Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.225.000	2.155.000	45.062.731	38.395.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.876.537</u>	<u>1.876.537</u>
	<u>2.225.000</u>	<u>2.155.000</u>	<u>46.939.268</u>	<u>40.271.537</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Rysgaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankengagement med Jutlander Bank A/S er deponeret skadesløsbrev, nom. 8.000 t.kr.

Til sikkerhed for realkreditgæld i DLR Kredit A/S er deponeret ejerpantebreve, nom. i alt 52.000 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 85.065 t.kr.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder driftsomkostninger til drift af ejendom, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme inkl. tilhørende inventar måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.