

Banegårdspladsen 12 ApS

Kriegersvej 27
8000 Aarhus C
CVR-nr. 19946983

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.11.2017

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 2016/17	5
Balance pr. 30.09.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Banegårdspladsen 12 ApS
Kriegersvej 27
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 19946983

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Jens Rysgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2016 – 30.09.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.11.2017

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 01.10.2016 – 30.09.2017 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 revisorerets 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 15.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor

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.

Der er foretaget opskrivninger ved vurderingen af dagsværdien på ejendommen, svarende til 11.478 t.kr., hvorefter investeringsejendommen er indregnet til 85 mio.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 80 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 5,5% af nettohuslejen mod 6,4% 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 6,9 mio.kr. og 8,3 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		4.686.217	4.694.420
Andre eksterne omkostninger		(111.217)	(119.420)
Driftsresultat		4.575.000	4.575.000
Andre finansielle omkostninger	1	(1.900.572)	(1.503.065)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.674.428	3.071.935
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.478.277	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	43.777
Resultat før skat		14.152.705	3.115.712
Skat af årets resultat	2	(3.114.554)	(689.000)
Årets resultat		11.038.151	2.426.712
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	3.000.000
Overført resultat		8.038.151	(573.288)
		11.038.151	2.426.712

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		85.000.000	73.388.024
Materielle anlægsaktiver	3	85.000.000	73.388.024
 Anlægsaktiver		 85.000.000	 73.388.024
 Andre tilgodehavender		222.513	76.868
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		50.446	0
Tilgodehavender		272.959	76.868
 Likvide beholdninger		 2.764.298	 0
 Omsætningsaktiver		 3.037.257	 76.868
 Aktiver		 88.037.257	 73.464.892

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.000.000	6.000.000
Overført overskud eller underskud		14.954.576	3.916.425
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>20.954.576</u>	<u>9.916.425</u>
Udskudt skat		<u>15.102.000</u>	<u>11.937.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>15.102.000</u>	<u>11.937.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		47.297.120	32.973.473
Bankgæld		0	10.391.947
Deposita		<u>1.811.724</u>	<u>1.647.144</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>49.108.844</u>	<u>45.012.564</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.155.000	2.601.000
Bankgæld		0	2.712.105
Modtagne forudbetalinger fra kunder		381.250	381.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	500.000
Anden gæld		<u>335.587</u>	<u>404.548</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.871.837</u>	<u>6.598.903</u>
Gældsforpligtelser		<u>51.980.681</u>	<u>51.611.467</u>
Passiver		<u>88.037.257</u>	<u>73.464.892</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.000.000	3.916.425	0	9.916.425
Kapitalnedsættelse	(3.000.000)	3.000.000	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.038.151</u>	<u>3.000.000</u>	<u>11.038.151</u>
Egenkapital ultimo	<u>3.000.000</u>	<u>14.954.576</u>	<u>3.000.000</u>	<u>20.954.576</u>

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.786.574	1.123.936
Øvrige finansielle omkostninger	113.998	379.129
	1.900.572	1.503.065
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	3.165.000	689.000
Refusion i sambeskatning	(50.446)	0
	3.114.554	689.000
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		46.432.359
Tilgange		141.699
Afgange		(8.000)
Kostpris ultimo		46.566.058
Dagsværdireguleringer primo		26.955.665
Årets dagsværdireguleringer		11.478.277
Dagsværdireguleringer ultimo		38.433.942
Regnskabsmæssig værdi ultimo		85.000.000

Selskabets investeringsejendom er en hotelejendom 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 4.575 t.kr. Reparation og forbedringer af ejendommen dækkes ligeledes fuldt ud af lejer.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,5% pr. 30.09.2017 (6,4% pr. 30.09.2016). 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 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.155.000	1.425.000	47.297.120	39.575.000
Bankgæld	0	1.176.000	0	0
Deposita	0	0	1.811.724	1.811.724
	2.155.000	2.601.000	49.108.844	41.386.724

5. 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld i 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 80.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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