

Banegårdspladsen 12 ApS

CVR-nr. 19946983

Kriegersvej 27

8000 Aarhus C

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2016

Dirigent

Navn: Jens Rysgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Banegårdspladsen 12 ApS
Kriegersvej 27
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 19946983

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Jens Rysgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.12.2016

Direktion

Jens Rysgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Banegårdspladsen 12 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Banegårdspladsen 12 ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 20.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 ikke foretaget op- eller nedskrivninger ved vurderingen af dagsværdien på ejendommen.

Selskabet har erhvervet egne aktier for nom. 3.000 t.kr. i regnskabsåret, svarende til 50% af den samlede selskabskapital. Købesummen udgjorde 9.250 t.kr. Selskabskapitalen er efterfølgende nedsat ved en kapitalnedsættelse, uden udbetaling, med nom. 3.000 t.kr. Kapitalnedsættelsen er gennemført 12. oktober 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til 73 mio.kr. Værdien svarer til en afkastprocent på 6,4%.

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 5,2 mio.kr. og 6,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra beskrevet nedenfor.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidst år, bortset fra indregning af prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme. Prioritetsgæld er tidligere blevet indregnet til dagsværdi. Prioritetsgæld er fra og med 2015/16 indregnet til amortiseret kostpris, i henhold til ny årsregnskabslov gældende for selskaber med regnskabsår som begynder 1. januar 2016. Ændringen har ikke medført ændring i sammenligningstal.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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).

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 proventuet 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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Nettoomsætning		4.694.420	4.636.834
Andre eksterne omkostninger		(119.420)	(61.834)
Driftsresultat		4.575.000	4.575.000
Andre finansielle omkostninger	1	(1.503.065)	(1.151.052)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		3.071.935	3.423.948
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		43.777	(27.605)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.115.712	3.396.343
Skat af ordinært resultat	2	(689.000)	(749.000)
Årets resultat		2.426.712	2.647.343
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Overført resultat		(573.288)	2.647.343
		2.426.712	2.647.343

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		73.388.024	73.156.673
Materielle anlægsaktiver	3	73.388.024	73.156.673
 Anlægsaktiver		 73.388.024	 73.156.673
Andre tilgodehavender		76.868	484.262
Tilgodehavender		76.868	484.262
 Omsætningsaktiver		 76.868	 484.262
 Aktiver		 73.464.892	 73.640.935

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		6.000.000	6.000.000
Overført overskud eller underskud		3.916.425	13.739.713
Egenkapital		9.916.425	19.739.713
Udskudt skat		11.937.000	11.248.000
Hensatte forpligtelser		11.937.000	11.248.000
Gæld til realkreditinstitutter		32.973.473	26.651.156
Bankgæld		10.391.947	0
Deposita		1.647.144	1.109.262
Anden gæld		0	4.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	45.012.564	32.260.418
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.601.000	2.780.000
Bankgæld		2.712.105	6.886.217
Modtagne forudbetalinger fra kunder		381.250	381.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.000	0
Anden gæld		404.548	345.337
Kortfristede gældsforpligtelser		6.598.903	10.392.804
Gældsforpligtelser		51.611.467	42.653.222
Passiver		73.464.892	73.640.935
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Foreslået ekstraordi- nært udbyt- te kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.000.000	13.739.713	0	19.739.713
Køb af egne kapitalandele	0	(9.250.000)	0	(9.250.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	(573.288)	3.000.000	2.426.712
Egenkapital ultimo	6.000.000	3.916.425	0	9.916.425

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.123.936	878.553
Øvrige finansielle omkostninger	379.129	272.499
	<u>1.503.065</u>	<u>1.151.052</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	689.000	749.000
	<u>689.000</u>	<u>749.000</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		46.201.008
Tilgange		231.351
Kostpris ultimo		<u>46.432.359</u>
Dagsværdireguleringer primo		26.955.665
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>26.955.665</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>73.388.024</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,4% pr. 30.09.2016 (6,4% pr. 30.09.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 5,2 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.780.000	1.425.000	32.973.473	26.965.000
Bankgæld	0	1.176.000	10.391.947	5.665.000
Deposita	0	0	1.647.144	1.647.144
	<u>2.780.000</u>	<u>2.601.000</u>	<u>45.012.564</u>	<u>34.277.144</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Rysgaard Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld i Jutlander Bank er deponeret skadesløsbrev, nom. 8.000 t.kr. samt ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 73.388 t.kr.