

Århusvej 102 ApS

Haraldsvej 66

8960 Randers SØ

CVR-nummer 28 67 55 42

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *13. marts 2018*



Knud Overgaard Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Århusvej 102 ApS
Haraldsvej 66
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 28 67 55 42
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Direktion

Knud Overgaard Jakobsen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Århusvej 102 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 9. marts 2018.

Direktionen:


Knud Overgaard Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Århusvej 102 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Århusvej 102 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.


Randers, 9. marts 2018

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Jens Amstrup
Statsautoriseret revisor
mne11905



Jens Henrik Ring Lauritsen
Registreret revisor
mne4087

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat er tilfredsstillende.

Selskabets udlejningsejendom er fuldt udlejet.

Der er foretaget værdiregulering af selskabets grunde og bygninger (investeringsejendomme) til anslået dagsværdi.

Selskabet er omfattet af reglerne i Selskabsloven vedrørende kapitaltab. Selskabet har til hensigt at retablere egenkapitalen ved konvertering af gæld til anpartshaverne til selskabskapital.

Going concern

Selskabet har budgetteret med et positivt resultat for det kommende år. Det forventede likviditetsbehov på TDKK 70 kan ikke dækkes af selskabets likvide beholdninger og årets indtjening. Selskabets ledelse har iværksat salg af ubebygget grund via ejendomsmægler, ligesom man er i forhandling om salg af udlejningsejendom, hvorfra forventet provenu forventes at kunne dække det budgetterede likviditetsunderskud. Alternativt vil kapitalejere tilføre selskabet den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift i det kommende år.

Efter et eventuelt salg af ubebygget grund samt ejendom vil selskabet blive likvideret.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften som going concern i 2018.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	4.899.119	1.914
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.634.444	0
	Resultat før finansielle poster	9.533.563	1.914
	Finansielle omkostninger	-1.414.724	-1.456
	Resultat før skat	8.118.839	458
1	Skat af årets resultat	243.047	0
	Årets resultat	8.361.886	458
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	8.361.886	458
	Resultatdisponering i alt	8.361.886	458
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	33.000.000	28.000
	Materielle anlægsaktiver	33.000.000	28.000
	Anlægsaktiver i alt	33.000.000	28.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7
	Udsudte skatteaktiver	243.047	0
	Andre tilgodehavender	2.273.795	50
	Tilgodehavender	2.516.842	58
	Likvide beholdninger	307.505	301
	Omsætningsaktiver i alt	2.824.347	359
	Aktiver i alt	35.824.347	28.359

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-1.089.516	-9.987
4	Egenkapital i alt	-964.516	-9.862
	Gæld til realkreditinstitutter	12.796.858	13.864
	Kreditinstitutter	2.598.238	3.265
5	Langfristede gældsforpligtelser	15.395.096	17.129
	Gæld til realkreditinstitutter	1.073.639	1.074
	Kreditinstitutter	741.771	930
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.906	466
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	382.636	118
	Anden gæld	19.063.815	18.504
	Kortfristede gældsforpligtelser	21.393.767	21.091
	Gældsforpligtelser i alt	36.788.862	38.220
	Passiver i alt	35.824.347	28.359
6	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter		2017	2016
		DKK	1.000 DKK
1	Skat af årets resultat		
	Regulering af udskudt skat	-243.047	0
	Skat af årets resultat i alt	-243.047	0
2	Antal beskæftigede		
	Selskabet har i indeværende og forrige regnskabsår haft ansat en ulønnet direktør.		
3	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar	31.240.345	31.240
	Tilgang i årets løb	365.556	0
	Kostpris 31. december	<u>31.605.901</u>	<u>31.240</u>
	Dagsværdiregulering 1. januar	-3.240.345	-3.240
	Årets dagsværdiregulering	4.634.444	0
	Dagsværdireguleringer 31. december	<u>1.394.099</u>	<u>-3.240</u>
	Investeringsejendomme i alt	<u>33.000.000</u>	<u>28.000</u>
4	Egenkapital	Virksom-	Overført
		hedskapi-	resultat
		tal	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	-9.987
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	535
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.362</u>
	Egenkapital ultimo	<u>125</u>	<u>-965</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>8.589.115</u>	<u>9.663</u>

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital udgør TDKK -965, hvorved hele virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen reetableres ved konvertering af gæld til anpartshavere til selskabskapital.

Selskabet har budgetteret med et positivt resultat for det kommende år. Det forventede likviditetsbehov på TDKK 70 kan ikke dækkes af selskabets likvide beholdninger og årets indtjening. Selskabets ledelse har iværksat salg af ubebygget grund via ejendomsmægler, ligesom man er i forhandling om salg af udlejningsejendom, hvorfra forventet provenu forventes at kunne dække det budgetterede likviditetsunderskud. Alternativt vil kapitalejere tilføre selskabet den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift i det kommende år.

Efter et eventuelt salg af ubebygget grund samt ejendom vil selskabet blive likvideret.

Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften som going concern i 2018.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 13.870, er der givet pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 3.500, der giver pant i investeringsejendomme.

Investeringsejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 33.000.

Til sikkerhed for modtaget huslejedepositum fra lejer, er der oprettet deponerings-/sikringskonto i pengeinstitut, der er indregnet under likvide beholdninger med TDKK 301.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

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 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsudgifter samt tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af lån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige 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 m.v.

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, kundernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Status for ubebygget grund Ribevej 2B, 8940 Randers SV er planmæssigt ændret fra "Erhverv" til "Blandet bolig og erhverv", hvilket forøger grundens værdi fra TDKK 2.000 – 2.500 til TDKK 4.000 – 5.000. Status for udlejningsejendom Århusvej 102, 8940 Randers SV er ligeledes planmæssigt ændret fra "Erhverv" til "Bydelscenter med ret til 1.200 m² detailforretning", hvilket forøger ejendommens værdi betydeligt.

Selskabets ejendomme er kategoriseret således:

Ejendomskategori	Beliggenhed	Afkastkrav	
		2017	2016
Bydelscenter (med ret til 1.200 m ² detailforretning)	Randers syd	5,5-6%	6-7%
Ubebygget grund (bolig og erhverv)	Randers syd	0%	0%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og kostpris. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.