



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

PRIORSVEJ 17, SILKEBORG APS
VESTERGADE 31 C, 1. SAL, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. marts 2017

Rene Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Priorsvej 17, Silkeborg ApS Vestergade 31 C, 1. sal 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 27 69 26 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Rene Liendgaard Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Vestergade 13 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Priorsvej 17, Silkeborg 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. januar 2017

Direktion

Rene Liendgaard Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Priorsvej 17, Silkeborg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af ejendommen, der i balancen er indregnet til 8.500 tkr. Ejendommen er efter vores opfattelse værdiansat for højt, idet vi ikke er enig i de forudsætninger som den eksterne ejendomsmægler har anvendt i værdiansættelsen af ejendommens værdi og som ledelsen har lagt til grund for dagsværdien på investeringsejendommen. Det er vores vurdering at ejendommen er værdiansat 3.000 tkr. for højt. Årets resultat og egenkapital vil være blevet reduceret med 3.000 tkr. Reduktionen har ingen skatteeffekt, idet ledelsen har valgt at indregne det udskudte skatteaktiv til 0 tkr. i årsrapporten.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabet's note om "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det er usikkert om selskabet kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter.

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. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendom til dagsværdi:

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af vurderingsrapport fra ekstern vurderingemand. Vurderingsrapporten er udarbejdet med en forudsætning om at potentialet i ejendommen vil blive udnyttet. Der er på nuværende tidspunkt ikke indgået nye lejekontrakter der vil kunne øge de nuværende lejeindtægter til den gennemsnitlige markedsløje i området for denne type ejendomme, hvorfor der er usikkerhed i forhold til værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændres og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Usikkerhed ved going concern:

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Selskabets ledelse har haft løbende drøftelser med sit pengeinstitut om opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter. Der er på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten ikke opnået tilsagn fra Nordea om opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

Ledelsen har positive forventninger til, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes på baggrund af budgettet for regnskabsperioden 2016/2017, således at likviditetsbehovet for det kommende regnskabsår er sikret.

Selskabets ledelse vurderer på denne baggrund af årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om going concern.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen igennem egen indtjening via driften.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af lejernes forbrug indgår ikke i huslejeindtægter

Eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte relateret omkostninger til driften af ejendomme som f.eks. ejendomsskatter, forsikringer osv.

Administrationsomkostninger omfatter øvrige omkostninger der ikke er direkte relateret til driften af ejendommen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, ud fra vurderede nettoafkast, således:

	Nettoafkast
Investeringsejendom.....	4,9%

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendom anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		312.190	-5.044
DRIFTSRESULTAT		312.190	-5.044
Finansielle indtægter.....		0	887.666
Finansielle omkostninger.....		-351.985	-364.575
RESULTAT FØR SKAT.....		-39.795	518.047
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-39.795	518.047
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-39.795	518.047
I ALT.....		-39.795	518.047

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		8.500.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	8.500.000	8.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.500.000	8.500.000
Tilgodehavender fra salg.....		95.625	0
Tilgodehavender.....		95.625	0
Likvider.....		35	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		95.660	35
AKTIVER.....		8.595.660	8.500.035
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Gældseftergivelse.....		0	1.261.903
Overført overskud.....		-430.030	-1.652.138
EGENKAPITAL.....	2	-305.030	-265.235
Deposita.....		96.000	85.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	96.000	85.000
Gæld til pengeinstitutter.....		7.729.699	7.702.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	12.500
Gæld til associerede selskaber.....		784.011	776.386
Anden gæld.....		270.980	188.552
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.804.690	8.680.270
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.900.690	8.765.270
PASSIVER.....		8.595.660	8.500.035
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2015.....		12.934.400	
Kostpris 30. september 2016.....		12.934.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		-4.434.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....		-4.434.400	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		8.500.000	

	Anpartskapital	Gældseftergivelse	Overført overskud	I alt	
Egenkapital					2
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	1.261.903	-1.652.138	-265.235	
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.261.903	1.261.903		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-39.795	-39.795	
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	0	-430.030	-305.030	

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	3
Deposita.....	85.000	96.000	0	96.000	
	85.000	96.000	0	96.000	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		4
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev på i alt kr. 7.700.000 med sikkerhed i fast ejendom, der i årsregnskabet har en dagsværdi på kr. 8.500.000.		

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****5**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Selskabets ledelse har haft løbende drøftelser med sit pengeinstitut om opretholdelse af selskabets nuværende kreditfaciliteter. Der er på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten ikke opnået tilsagn fra Nordea om opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter.

Ledelsen har positive forventninger til, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes på baggrund af budgettet for regnskabsperioden 2016/2017, således at likviditetsbehovet for det kommende regnskabsår er sikret.

Selskabets ledelse vurderer på denne baggrund af årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om going concern.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**6**

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af vurderingsrapport fra ekstern vurderingemand. Vurderingsrapporten er udarbejdet med en forudsætning om at potentialet i ejendommen vil blive udnyttet. Der er på nuværende tidspunkt ikke indgået nye lejekontrakter der vil kunne øge de nuværende lejeindtægter til den gennemsnitlige markedsløje i området for denne type ejendomme, hvorfor der er usikkerhed i forhold til værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.