



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
C/O RENE RASMUSSEN, SVANEVEJ 15A, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2019

Rene Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Priorsvej 17, Silkeborg ApS c/o Rene Rasmussen Svanevej 15A 8240 Risskov
	CVR-nr.: 31 27 69 26 Stiftet: 27. februar 2008 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	René 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 regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. marts 2019

Direktion:

René Liendgaard Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Priorsvej 17, Silkeborg ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 ledelsen har lagt til grund for opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi. Det er vores vurdering at ejendommen er værdiansat tkr. 2.700 til tkr. 3.400 for højt. Årets resultat og egenkapital vil som følge heraf være blevet reduceret med tkr. 2.700 til tkr. 3.400. Reduktionen har ingen skatteeffekt, idet ledelsen har valgt at indregne det udskudte skatteaktiv til 0 tkr. i årsrapporten.

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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabets budget for det kommende år imødekommes og at kassekreditten pr. 31.12.18 er nedbragt til tkr. 7.250. Det er ledelsens vurdering at budgettet for det kommende år realiseres og at selskabet derved er i stand til at nedbringe kassekreditten i henhold til indgået aftale med pengeinstituttet, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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 ledelsen 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 1. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32168

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom:

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør tkr. 8.500. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetteret pengestrøm samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet og en ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med tkr. 751.

Usikkerhed ved going concern:

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Selskabets ledelse har indgået samarbejdsaftale med selskabets pengeinstitut under betingelse af at selskabet realiserer de fremlagte budgetter og at kassekreditten nedbringes til tkr. 7.250 pr. 31.12.2018 og med yderligere tkr. 750 frem til 31.12.2021. Ledelsen har indgået aftale med pengeinstitut om sænkning af renteniveauet på kassekreditten der sikrer, at selskabet med forventet lejeindtægter for de kommende år kan nedbringe kassekreditten i henhold til den indgået samarbejdsaftale.

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		339.166	139.528
Finansielle omkostninger.....		-152.300	-355.519
RESULTAT FØR SKAT		186.866	-215.991
Skat af årets resultat.....	1	141.048	0
ÅRETS RESULTAT		327.914	-215.991
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		327.914	-215.991
I ALT		327.914	-215.991

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		8.500.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.500.000	8.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.500.000	8.500.000
Tilgodehavender fra salg.....		180.461	52.305
Udskudt skatteaktiv.....		141.048	0
Andre tilgodehavender.....		100.000	200.000
Tilgodehavender.....		421.509	252.305
Likvider.....		35	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		421.544	252.340
AKTIVER.....		8.921.544	8.752.340
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Gældseftergivelse.....		431.386	200.000
Overført overskud.....		81.894	-446.020
EGENKAPITAL.....	3	638.280	-121.020
Deposita.....		125.539	125.539
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	125.539	125.539
Gæld til pengeinstitutter.....		7.515.769	7.697.936
Modtagne forudbetalinger.....		104.139	104.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		73.500	40.000
Gæld til tilknyttede selskaber.....		172.500	172.500
Gæld til associerede selskaber.....		149.500	156.875
Anden gæld.....		142.317	576.371
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.157.725	8.747.821
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.283.264	8.873.360
PASSIVER.....		8.921.544	8.752.340
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note												
Skat af årets resultat															
Regulering af udskudt skat.....	-141.048	0	1												
	-141.048	0													
 Materielle anlægsaktiver			2												
		Grunde og bygninger													
Kostpris 1. oktober 2017.....		12.934.400													
Kostpris 30. september 2018.....		12.934.400													
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2017.....		-4.434.400													
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....		-4.434.400													
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		8.500.000													
<p>Investeringsejendommen er en erhvervsjendom i Silkeborg, som blev opført i 2008. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Afkastkrav 5,15%, gennemsnitlig m2 pris 186 kr.</p> <p>Følsomhedsoplysninger:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>5,65%</th> <th>5,15%</th> <th>4,65%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Afkastkrav</td> <td>7.737 tkr.</td> <td>8.500 tkr.</td> <td>9.737 tkr.</td> </tr> <tr> <td>Værdi</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					5,65%	5,15%	4,65%	Afkastkrav	7.737 tkr.	8.500 tkr.	9.737 tkr.	Værdi			
	5,65%	5,15%	4,65%												
Afkastkrav	7.737 tkr.	8.500 tkr.	9.737 tkr.												
Værdi															
 Egenkapital			3												
	Anpartskapital	Gældseftergivelse	Overført overskud	I alt											
Egenkapital 1. oktober 2017.....	125.000	200.000	-446.020	-121.020											
Tilgang.....		431.386		431.386											
Overførsel til/fra andre poster.....		-200.000	200.000												
Forslag til årets resultatdisponering.....			327.914	327.914											
Egenkapital 30. september 2018.....	125.000	431.386	81.894	638.280											

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Deposita.....	125.539	125.539	0	125.539	
	125.539	125.539	0	125.539	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, tkr. 7.516, er der stillet sikkerhed i ejerpandebrev på i alt tkr. 7.700 med sikkerhed i fast ejendom, der i årsregnskabet har en dagsværdi på tkr. 8.500.					
 Usikkerhed ved going concern					 6
Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Selskabets ledelse har indgået samarbejdsaftale med selskabets pengeinstitut under betingelse af at selskabet realiserer de fremlagte budgetter og at kassekreditten nedbringes til tkr. 7.250 pr. 31.12.2018 og med yderligere tkr. 750 frem til 31.12.2021. Ledelsen har indgået aftale med pengeinstitut om sænkning af renteniveauet på kassekreditten der sikrer, at selskabet med forventet lejeindtægter for de kommende år kan nedbringe kassekreditten i henhold til den indgået samarbejdsaftale.					
Selskabets ledelse vurderer på denne baggrund af årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om going concern					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 7
Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør tkr. 8.500. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetteret pengestrøm samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet og en ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med tkr. 751.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.