



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 15 A, 8240 RISSKOV
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

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

Rene Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Priorsvej 17, Silkeborg ApS c/o Rene Rasmussen Svanevej 15 A 8240 Risskov
	CVR-nr.: 31 27 69 26 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
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 regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. marts 2018

Direktion:

Rene Liendgaard Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Priorsvej 17, Silkeborg ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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. 2.200 til tkr. 3.000 for højt. Årets resultat og egenkapital vil som følge heraf være blevet reduceret med tkr. 2.200 til tkr. 3.000. 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 13. marts 2018

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. 763.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen igennem egen indtjening via driften. Ledelsen forventer et overskud i 2017/18 på tkr. 200 til tkr. 250 ved stigning i lejeindtægter samt reduktion af renteomkostninger ved ændring af rentesats fra 4,6% til 2,0%.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		139.528	312.190
DRIFTSRESULTAT.....		139.528	312.190
Finansielle omkostninger.....		-355.519	-351.985
RESULTAT FØR SKAT.....		-215.991	-39.795
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-215.991	-39.795
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-215.991	-39.795
I ALT.....		-215.991	-39.795

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 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.....		52.305	95.625
Andre tilgodehavender.....		200.000	0
Tilgodehavender.....		252.305	95.625
Likvider.....		35	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		252.340	95.660
AKTIVER.....		8.752.340	8.595.660
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Gældseftergivelse.....		200.000	1.261.903
Overført overskud.....		-446.020	-1.691.933
EGENKAPITAL.....	2	-121.020	-305.030
Modtagne forudbetalinger.....		125.539	96.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	125.539	96.000
Gæld til pengeinstitutter.....		7.697.936	7.729.699
Modtagne forudbetalinger.....		104.139	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	20.000
Gæld til associerede selskaber.....		588.261	784.011
Anden gæld.....		317.485	270.980
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.747.821	8.804.690
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.873.360	8.900.690
PASSIVER.....		8.752.340	8.595.660
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2016.....		12.934.400	
Kostpris 30. september 2017.....		12.934.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....		-4.434.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....		-4.434.400	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		8.500.000	

Investeringsejendommen er en erhvervsejendom 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.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger: Afkastkrav 5,20%, gennemsnitlig m2 pris 225 kr.

Følsomhedsoplysninger:

Afkastkrav	5,70%	5,20%	4,70%
Værdi	7.736 tkr.	8.500 tkr.	9.382 tkr.

Egenkapital					2
	Anpartskapital	Gældseftergivelse	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2016.....	125.000	0	-430.029	-305.029	
Kapitalforhøjelse.....		200.000		200.000	
Andre reguleringer.....			200.000	200.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-215.991	-215.991	
Egenkapital 30. september 2017.....	125.000	200.000	-446.020	-121.020	

Langfristede gældsforpligtelser					3
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Deposita.....	96.000	125.539	0	125.539	
	96.000	125.539	0	125.539	

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 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

6

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. 763.

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015/16: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for 2016/17 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.

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 acontoskatte.

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.