



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. november 2019

René Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
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 2018 - 30. september 2019
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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. november 2019

Direktion:

René Liendgaard Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Priorsvej 17, Silkeborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med dagsværdien af selskabets investeringsejendom. 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.

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 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 20. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Gajda Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35621

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, fastsat afkastkrav samt anvendelighed. Afkastkravet er fastsat, så det afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet og markedislejen og en ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 490 tkr.

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		487.136	339.166
Finansielle omkostninger.....	1	-248.170	-152.300
RESULTAT FØR SKAT		238.966	186.866
Skat af årets resultat.....	2	-54.925	141.048
ÅRETS RESULTAT		184.041	327.914
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		184.041	327.914
I ALT		184.041	327.914

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendom.....		8.500.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.500.000	8.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.500.000	8.500.000
Tilgodehavender fra lejere.....		122.615	180.461
Udskudt skatteaktiv.....		86.123	141.048
Andre tilgodehavender.....		0	100.000
Tilgodehavender.....		208.738	421.509
Likvider.....		36	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		208.774	421.544
AKTIVER.....		8.708.774	8.921.544
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Gældseftergivelse.....		0	431.386
Overført overskud.....		697.322	81.894
EGENKAPITAL.....	4	822.322	638.280
Deposita.....		125.539	125.539
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	125.539	125.539
Gæld til pengeinstitutter.....		7.129.134	7.515.769
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		101.610	104.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.500	73.500
Gæld til tilknyttede selskaber.....		176.813	172.500
Anden gæld.....		316.856	291.817
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.760.913	8.157.725
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.886.452	8.283.264
PASSIVER.....		8.708.774	8.921.544
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætning for fortsat drift	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Særlige poster			1
Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelser eller art. Der har i regnskabsåret været nedenstående særlige poster, som relaterer sig til nedskrivninger af tilgodehavender.			
Finansielle omkostninger	100.000		
	100.000		
	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat	54.925	-141.048	
	54.925	-141.048	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje dom	
Kostpris 1. oktober 2018.....		12.934.400	
Kostpris 30. september 2019.....		12.934.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....		-4.434.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....		-4.434.400	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		8.500.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Investerings ejendommen er en erhvervs ejendom i Silkeborg, som blev opført i 2008. Ejendommen består både af kontorlokaler og lager.

Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt en afkastsats på 8%, som er fastsat under hensynstagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendoms typen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg, som pt. ligger mellem 7-8%.

Dagsværdien for investerings ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Gennemsnitlig markedsleje i området for denne type ejendom er pr. kvm. på 291 kr. Den anvendte markedsleje pr. kvm. til brug for værdiansættelsen af dagsværdien ligger over den nuværende leje pr. kvm., hvilket skyldes at lejekontrakterne blev indgået på et tidspunkt hvor det var vanskeligt at afsætte lejemål i området. Som følge heraf valgte ledelsen at tage en strategisk beslutning, for at kunne imødekomme de løbende forpligtelser og driftsomkostninger. Endvidere har ledelsen i deres værdiansættelse taget i betragtning, at uopsigeligheden fra udlejers side ophørte medio 2019.

Driftsomkostningerne udgør 91 tkr. for regnskabsåret bestående af forsikringer, ejendomsskat og vedligeholdelse (forbrugsomkostninger dækkes af lejere)

Ved beregningen af driftsafkastet er der medtaget 23 kr. pr. kvm. til vedligeholdelse af investerings ejendommen.

Udlejningsprocenten er fastsat til 100%

Følsomhedsoplysninger:

Afkastkrav	7,50%	8,00%	8,50%
Værdi	9.079 tkr.	8.500 tkr.	8.010 tkr.

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Gældsefter- givelse	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	125.000	431.386	81.895	638.281
Overført fra andre poster.....		-431.386	431.386	
Forslag til resultatdisponering.....			184.041	184.041
Egenkapital 30. september 2019.....	125.000	0	697.322	822.322

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Deposita.....	125.539	0	125.539	125.539	0	
	125.539	0	125.539	125.539	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 6
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, tkr. 7.129, 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.						
 Forudsætning for fortsat drift						 7
Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.						
Afviklingen af selskabets gældsforpligtelser til pengeinstitut frem til 31. december 2020 forventes honoreret ved den løbende drift. Såfremt selskabet mod forventning måtte have behov for yderligere likviditet til afvikling af gælden til pengeinstitut, har selskabets ultimative ejer afgivet støtteerklæring, som sikrer den nødvendige afvikling af gælden til pengeinstitut frem til og med 31. december 2020.						
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						 8
Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør tkr. 8.500. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetteret pengestrøm, fastsat afkastkrav samt anvendelighed. Afkastkravet er fastsat, så det afspejler markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet og markedislejen og en ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 490 tkr.						
 Medarbejderforhold						 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for 2018/19 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med ejendommens drift, som f.eks. ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse, el, vand og varme 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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.

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.