



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. februar 2022

René Rasmussen

CVR-NR. 31 27 69 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Priorsvej 17, Silkeborg ApS c/o Rene Rasmussen Svanevej 15A 8240 Risskov
	CVR-nr.: 31 27 69 26 Stiftet: 27. februar 2008 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. februar 2022

Direktion:

René Liendgaard Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Priorsvej 17, Silkeborg ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Momsreguleringer

Vi har i forbindelse med den udvidede gennemgang konstateret, at der er reguleringer til moms for tidligere år, hvor der skulle have været indsendt efterangivelser. Ligeledes har vi konstateret, at der ikke foreligger et entydigt grundlag for den indberettede moms. Disse forhold kan medføre, at ledelsen kan ifalde ansvar. Der er efterfølgende udarbejdet efterangivelser og disse er indberettet i 2022.

Aarhus, den 21. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18547

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør tkr. 7.500.

Dagsværdien udgør den værdi, som ejendommen forventes solgt til. Ledelsen vurderer at den indregnede værdi tkr. 7.500 er forsvarlig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Moderselskabet Liendgaard Holding ApS har erklæret at stille den fornødne likviditet til rådighed, så selskabet kan opfylde de løbende forpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		609.954	455.155
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		-1.090.000	90.000
DRIFTSRESULTAT		-480.046	545.155
Finansielle omkostninger.....	1	-139.916	-142.518
RESULTAT FØR SKAT		-619.962	402.637
Skat af årets resultat.....	2	-8.115	-42.328
ÅRETS RESULTAT		-628.077	360.309
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-628.077	360.309
I ALT		-628.077	360.309

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendom.....		7.500.000	8.590.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.500.000	8.590.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.500.000	8.590.000
Udskudt skatteaktiv.....		22.000	43.795
Tilgodehavender.....	4	22.000	43.795
Likvider.....		0	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		22.000	43.830
AKTIVER.....		7.522.000	8.633.830
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		429.553	1.057.630
EGENKAPITAL.....		554.553	1.182.630
Deposita.....		125.539	125.539
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	125.539	125.539
Gæld til pengeinstitutter.....		6.416.473	6.642.284
Modtagne forudbetalinger.....		35.715	104.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.500	21.500
Gæld til tilknyttede selskaber.....		173.931	182.117
Anden gæld.....		194.289	374.807
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.841.908	7.325.661
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.967.447	7.451.200
PASSIVER.....		7.522.000	8.633.830
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	125.000	1.057.630	1.182.630
Forslag til resultatdisponering.....		-628.077	-628.077
Egenkapital 30. september 2021.....	125.000	429.553	554.553

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.494	5.304	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	134.422	137.214	
	139.916	142.518	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-13.680	0	
Regulering af udskudt skat.....	21.795	42.328	
	8.115	42.328	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje dom	
Kostpris 1. oktober 2020.....		12.934.400	
Kostpris 30. september 2021.....		12.934.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....		-4.344.400	
Årets værdireguleringer.....		-1.090.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....		-5.434.400	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....		7.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Kontorlokale og lager	
Dagsværdi 30. september 2021.....		7.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.090.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

Investeringsejendommen er en erhvervsejendom i Silkeborg, som blev opført i 2008. Ejendommen består både af kontorlokaler og lager.

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

Ved beregningen er anvendt en afkastsats på 7,75%, som er fastsat under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg, som pt. ligger mellem 7-8%.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Gennemsnitlig markedsleje i området for denne type ejendom er pr. kvm. på 275 - 325 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 er ophørt.

Driftsomkostningerne udgør 94 tkr. for regnskabsåret bestående af forsikringer, ejendomsskat og vedligeholdelse (forbrugsomkostninger dækkes af lejere).

Ved beregningen af driftsafkastet er der medtaget 20 kr. pr. kvm. til vedligeholdelse af investeringsejendommen.

Udlejningsprocenten er fastsat til 100%

Følsomhedsoplysninger:

Afkastkrav	7,25%	7,75%	8,25%
Værdi	8.002 tkr.	7.500 tkr.	7.012 tkr.

	2021 kr.	2020 kr.
Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Udskudt skatteaktiv.....	0	43.795
	0	43.795

4

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	
Deposita.....	125.539	0	125.539	125.539	
	125.539	0	125.539	125.539	
Eventualposter mv.					6
Selskabet har ej bogført udskudt skatteaktiv der pr. 30.09.21 udgør tkr. 526.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LIENDGAARD HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, tkr. 6.416, er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev på i alt tkr. 7.700 med sikkerhed i fast ejendom, der i årsregnskabet har en dagsværdi på tkr. 7.500.					
Forudsætninger for fortsat drift					8
Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.					
Afviklingen af selskabets gældsforpligtelser til pengeinstitut forventes dækket via salg af ejendommen. 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 2022.					
			2020/21	2019/20	
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for 2020/21 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

Huslejeindtægter

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Ejendomsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.