



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 - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2022

René Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	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 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
Direktion	René Liendgaard Rasmussen René Liendgaard
Revisor	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 - 31. december 2021 for Priorsvej 17, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. maj 2022

Direktion:

René Liendgaard Rasmussen

René Liendgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Priorsvej 17, Silkeborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. maj 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 - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		80.161	609.954
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		0	-1.090.000
DRIFTSRESULTAT		80.161	-480.046
Finansielle omkostninger.....	1	-34.945	-139.916
RESULTAT FØR SKAT		45.216	-619.962
Skat af årets resultat.....	2	-22.000	-8.115
ÅRETS RESULTAT		23.216	-628.077
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		23.216	-628.077
I ALT		23.216	-628.077

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	30. september	
		2021 kr.	2021 kr.
Investeringsejendom.....		7.500.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.500.000	7.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.500.000	7.500.000
Udskudt skatteaktiv.....		0	22.000
Tilgodehavender.....		0	22.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	22.000
AKTIVER.....		7.500.000	7.522.000
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		452.770	429.553
EGENKAPITAL.....		577.770	554.553
Deposita.....		125.539	125.539
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	125.539	125.539
Gæld til pengeinstitutter.....		6.372.015	6.416.473
Modtagne forudbetalinger.....		0	35.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		63.406	21.500
Gæld til tilknyttede selskaber.....		145.019	173.931
Anden gæld.....		216.251	194.289
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.796.691	6.841.908
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.922.230	6.967.447
PASSIVER.....		7.500.000	7.522.000
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	125.000	429.554	554.554
Forslag til resultatdisponering.....		23.216	23.216
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	452.770	577.770

NOTER

	2021 kr.	2020/21 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.088	5.494	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	33.857	134.422	
	34.945	139.916	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-13.680	
Regulering af udskudt skat.....	22.000	21.795	
	22.000	8.115	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje dom	
Kostpris 1. oktober 2021.....		12.934.400	
Kostpris 31. december 2021.....		12.934.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		-5.434.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-5.434.400	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		7.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Kontorlokale og lager	
Dagsværdi 31. december 2021.....		7.500.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

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

Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens 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, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg, som pt. ligger mellem 7-8%.

Dagsværdien for investeringsjendommen 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. pr årsbasis bestående af forsikringer, ejendomsskat og vedligeholdelse (forbrugsomkostninger dækkes af lejere).

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

Udlejningsprocenten er fastsat til 100%

Følsomhedsoplysninger:

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

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Deposita.....	125.539	0	125.539	125.539
	125.539	0	125.539	125.539

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Selskabet har ej bogført udskudt skatteaktiv der pr. 31.december 2021 udgør tkr. 741.	5
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 administrationsselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, tkr. 6.372, 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.	6
	Note
Forudsætninger for fortsat drift 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.	7
	2021 2020/21
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	8 1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Priorsvej 17, Silkeborg ApS for 2021 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende års tal er en omlægningsperiode på 3 måneder, mens sidste år dækker 12 måneder.

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 acontoskatter.

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.