

**Viborgvej 16-18,
Silkeborg ApS**
Sindalsvej 41
8240 Risskov
CVR-nr. 38514563

**Årsrapport 01.10.2017 -
30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.02.2019

Dirigent

Navn: Henrik Munk Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/2018	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS

Sindalsvej 41

8240 Risskov

CVR-nr.: 38514563

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

Henrik Nielsen

Henrik Munk Thomsen

Karl Henri Philippon

Direktion

Henrik Munk Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.02.2019

Direktion

Henrik Munk Thomsen

Bestyrelse

Henrik Nielsen

Henrik Munk Thomsen

Karl Henri Philippon

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viborgvej 16-18, Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Aarhus, den 21.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Søren Lassen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18520

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse og renovering af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året realiseret et overskud på 2.263 t.kr., hvilket er som forventet.

Finansieringen af selskabets materielle anlæg under udførelse er delvist stillet til rådighed fra tilknyttede virksomheder, der har tilkendeligt at ville opretholde finansieringen indtil endelig belåning etableres.

I året er ejendommen færdigbygget, og fuldt udlejet pr. 01.02.2018. Lejerne består af IDEmøbler, Sengespecialisten, ALDI og et Apotek. Den årlige lejeindtægt beløber sig til ca. 4.230 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		3.885.345	(19.740)
Af- og nedskrivninger	1	(310.623)	0
Driftsresultat		3.574.722	(19.740)
Andre finansielle omkostninger	2	(677.280)	0
Resultat før skat		2.897.442	(19.740)
Skat af årets resultat	3	(634.436)	0
Årets resultat		2.263.006	(19.740)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.263.006	(19.740)
		2.263.006	(19.740)

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		70.282.833	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>41.773.794</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>70.282.833</u>	<u>41.773.794</u>
Anlægsaktiver		<u>70.282.833</u>	<u>41.773.794</u>
Andre tilgodehavender		1.500	9.338.824
Periodeafgrænsningsposter		<u>136.567</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>138.067</u>	<u>9.338.824</u>
Likvide beholdninger		<u>4.941.975</u>	<u>27.676</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.080.042</u>	<u>9.366.500</u>
Aktiver		<u>75.362.875</u>	<u>51.140.294</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.243.266</u>	<u>(19.740)</u>
Egenkapital		<u>2.293.266</u>	<u>30.260</u>
Udskudt skat		<u>342.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>342.000</u>	<u>0</u>
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>292.436</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>292.436</u>	<u>0</u>
Bankgæld		42.398.946	24.461.252
Deposita		225.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.153.025	3.519.382
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	27.503.797	23.129.400
Anden gæld	6	<u>154.405</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>72.435.173</u>	<u>51.110.034</u>
Gældsforpligtelser		<u>72.727.609</u>	<u>51.110.034</u>
Passiver		<u>75.362.875</u>	<u>51.140.294</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017/2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(19.740)	30.260
Årets resultat	0	2.263.006	2.263.006
Egenkapital ultimo	50.000	2.243.266	2.293.266

Noter

	2017/2018	2017
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	310.623	0
	310.623	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	136.897	0
Renteomkostninger i øvrigt	540.383	0
	677.280	0
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	292.436	0
Ændring af udskudt skat	342.000	0
	634.436	0
4. Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	Grunde og bygninger	kr.
	kr.	
Kostpris primo	0	41.773.794
Overførsler	70.593.456	(70.593.456)
Tilgange	0	28.819.662
Kostpris ultimo	70.593.456	0
Årets afskrivninger	(310.623)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(310.623)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	70.282.833	0

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Finansieringen af selskabets ejendom og den tilknyttede ombygning er delvist stillet til rådighed af en ultimativ kapitalejer, der har tilkendeligt at ville opretholde finansieringen indtil endelig belåning etableres.

Noter

	2017/2018	2017
	kr.	kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	154.405	0
	154.405	0

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet RED ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 43.000 t.kr. i materielle anlægsaktiver under udførelse.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 70.283 t.kr.

Der er stillet garanti for underentreprenører i forbindelse med udførelse af materielle anlægsaktiver. Garantierne udgør pr. 30.09.2018 samlet 2.384 t.kr.

Selskabets driftskonto der pr. 30.09.2018 udgør 0 kr., er stillet til sikkerhed for alt bankmellemværende. Den samlede bankgæld udgør 42.399 t.kr. pr. 30.09.2018.

Selskabet har kautioneret for alt bankmellemværende for Grenåvej 425 ApS der pr. 30.09.2018 udgør 6.609 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers gæld til Spar Nord. Bankgælden i tilknyttede virksomheder, der pr. 30.09.2018 udgør 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets andet regnskabsår. Første regnskabsår omfattede en periode på 7 måneder, hvorfor der er manglende sammenlignelighed mellem årene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Holdingselskabet RED ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.