



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

APS AF 17. DECEMBER 1992

GLENTEVEJ 11, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. marts 2018

Peter Jensen

CVR-NR. 80 16 18 16

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ApS af 17. december 1992 Glentevej 11 8240 Risskov
	CVR-nr.: 80 16 18 16 Stiftet: 11. december 1976 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Peter Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Randersvej 37 8200 Aarhus N
	Danske Bank Privat Banking Holmens Kanal 2-12 1092 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for ApS af 17. december 1992.

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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2018

Direktion:

Peter Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i ApS af 17. december 1992

Vi har udført review af årsregnskabet for ApS af 17. december 1992 for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Aarhus, den 14. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32168

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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.
BRUTTOTAB.....		-569.306	-399.645
Værdiregulering ejendom.....		23.085	193.000
DRIFTSRESULTAT		-546.221	-206.645
Andre finansielle indtægter.....		1.744.217	5.419.677
Andre finansielle omkostninger.....		-276.406	-234.246
RESULTAT FØR SKAT.....		921.590	4.978.786
Skat af årets resultat.....	1	-198.754	-1.093.783
ÅRETS RESULTAT		722.836	3.885.003
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for året.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		522.836	3.685.003
I ALT.....		722.836	3.885.003

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		0	4.245.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	4.245.000
Andre værdipapirer.....		7.321.000	3.046.000
Andre tilgodehavender.....		962.161	943.829
Finansielle anlægsaktiver.....	3	8.283.161	3.989.829
ANLÆGSAKTIVER.....		8.283.161	8.234.829
Udskudt skatteaktiv.....		410.501	609.256
Andre tilgodehavender.....		1.028.841	49.229
Tilgodehavende selskabsskat.....		78.055	0
Periodeafgrænsningsposter.....		182.270	673.488
Tilgodehavender.....		1.699.667	1.331.973
Andre værdipapirer.....		67.505.489	71.516.832
Værdipapirer.....		67.505.489	71.516.832
Likvider.....		16.198.920	12.561.029
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		85.404.076	85.409.834
AKTIVER.....		93.687.237	93.644.663
PASSIVER			
Anpartskapital.....		333.900	333.900
Overført overskud.....		65.950.605	65.427.769
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
EGENKAPITAL.....	4	66.484.505	65.961.669
Selskabsskat.....		0	964.256
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	964.256
Gæld til pengeinstitutter.....		26.048.400	26.395.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	4.612
Selskabsskat.....		941.256	136.907
Anden gæld.....		198.497	166.972
Periodeafgrænsningsposter.....		14.579	14.579
Kortfristede gældsforpligtelser.....		27.202.732	26.718.738
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		27.202.732	27.682.994
PASSIVER.....		93.687.237	93.644.663
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note		
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	1.056.858	1		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1	-5.535			
Regulering af udskudt skat.....	198.755	42.460			
	198.754	1.093.783			
Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	2		
Kostpris 1. oktober 2016.....		6.999.260			
Afgang.....		-6.999.260			
Kostpris 30. september 2017.....		0			
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		-2.747.345			
Opskrivninger solgte aktiver.....		2.747.345			
Opskrivninger 30. september 2017.....		0			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		0			
Finansielle anlægsaktiver					
	Andre værdipapirer	Andre tilgodehavender	3		
Kostpris 1. oktober 2016.....	3.046.000	962.161			
Tilgang.....	4.275.000	0			
Kostpris 30. september 2017.....	7.321.000	962.161			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	7.321.000	962.161			
Egenkapital					
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	4
Egenkapital 1. oktober 2016.....	333.900	65.427.769	200.000	65.961.669	
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		522.836	200.000	722.836	
Egenkapital 30. september 2017.....	333.900	65.950.605	200.000	66.484.505	
Langfristede gældsforpligtelser					
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	5
Selskabsskat.....	964.256	0	0	0	
	964.256	0	0	0	

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på tkr. 26.048, har denne pant i værdipapirer, bogført til tkr. 67.505 samt sikringskonto/deponeringskonto, bogført til tkr. 16.013.	
Medarbejderforhold	7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS af 17. december 1992 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.