

K/S PARKEN TÅRN D

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2013

Erik Bresling

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S PARKEN TÅRN D

Ny Østergade 3

1101 København K

Telefonnummer: 33931111

Fax: 33771369

CVR-nr: 30704207

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Store Kongensgade 68

1264 København K

CVR-nr: 15915641

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2012 for K/S Parken Tårn D.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter og årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/05/2013

Bestyrelse

Erik Bresling

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Parken Tårn D for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Revisionen har givet anledning til forbehold.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, men det er vores opfattelse, at forudsætningen herfor ikke er opfyldt, idet kommanditselskabets lejeindtægter ikke kan servicere de samlede gældsforpligtelser samt at kun 4 ud af kommanditselskabets 9 kommanditister kan indskyde likviditet i overensstemmelse med de indgåede aftaler herom. Fortsat drift er betinget af, at kreditfaciliteterne opretholdes, og der tilføres yderligere likviditet.

Selskabet måler sine investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Vi er uenige i ledelsens værdiansættelse af selskabets ejendom, idet denne anses for at være for høj, og vi tager som følge heraf forbehold herfor.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Indstilling til, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, 28/05/2013

Iver Haugsted
Statsautoriseret revisor
CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabet ejer ejendommen Øster Allé 48, København Ø.

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af sin anlægsejendom.

Resultat for regnskabsåret 2012

Årets resultat er lavere end forventet, men betragtes som tilfredsstillende.

Årets resultat udviser et overskud på tdk. 1.680.

Egenkapital 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør tdk. 2.031.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af regnskabet.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsregnskabet for K/S Parken, Tårn D er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, samt kommanditselskabets vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabs-perioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsjendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris og måles herefter hvert år til dagsværdi. Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommens normaliserede primære driftsresultat omregnes til en værdi af ejendommen, ved anvendelse af et varierende markedsbestemt investorafkast for tilsvarende ejendomme. Der anvendes for 2012 et investorafkast på ca. 4,6 % baseret på 1. års nettoleje.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		7.414.291	7.649.379
Resultat af ordinær primær drift		7.414.291	7.649.379
Øvrige finansielle omkostninger		-5.734.480	-6.473.044
Ordinært resultat før skat		1.679.811	1.176.335
Ekstraordinært resultat før skat		1.679.811	1.176.335
Årets resultat		1.679.811	1.176.335
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.679.811	1.176.335
I alt		1.679.811	1.176.335

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		172.376.571	170.815.831
Materielle anlægsaktiver i alt	1	172.376.571	170.815.831
Anlægsaktiver i alt		172.376.571	170.815.831
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500	58.894
Tilgodehavender i alt		2.500	58.894
Omsætningsaktiver i alt		2.500	58.894
AKTIVER I ALT		172.379.071	170.874.725

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	2	14.549.744	14.009.744
Overført resultat		-12.518.658	-14.198.469
Egenkapital i alt	3	2.031.086	-188.725
Gæld til realkreditinstitutter		92.803.000	92.803.000
Gæld til banker		63.511.170	66.907.168
Anden gæld		2.734.562	2.657.878
Langfristede gældsforpligtelser i alt		159.048.732	162.368.046
Gæld til banker		7.091.658	6.738.958
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.240.596	1.146.528
Anden gæld		2.956.999	809.918
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.299.253	8.695.404
Gældsforpligtelser i alt		170.347.985	171.063.450
PASSIVER I ALT		172.379.071	170.874.725

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom kr.
Kostpris primo	170.815.831
Tilgang	1.560.740
Afgang	0
Kostpris ultimo	172.376.571
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	172.376.571

Offentlig ejendomsværdi kr. 112.000.000, heraf grundværdi kr. 27.002.300.

2. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

	kr.
Den kontante andel af selskabskapitalen udgør	14.549.744
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
480 kommanditanparter á kr. 100.000	48.000.000

3. Egenkapital i alt

Overført resultat specificeres således:	kr.
Saldo 1. januar 2012	-14.198.469
Regnskabsårets overførsel	1.679.811
Saldo 31. december 2012	-12.518.658

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabets ejendom er bygget på grund med hjemfaldspligt til Københavns kommune.

Grunden har hjemfald i 1. juli 2020.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditselskabets ejendom og indbetaling fra lejere er pantsat til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.

Långivere har endvidere taget transport i kommanditisternes resthæftelse.