

K/S PRIORPARKEN 39

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/06/2014

Sven Krogstrup
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 PRIORPARKEN 39
Skovtoftebakken 17
2830 Virum

CVR-nr: 10089557
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

DATAREVISION FRR V/PER LARSEN
Pile Alle 29
2000 Frederiksberg
CVR-nr: 54504055

Ledespåtegning

Ledelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013 inkl. ledelsesberetningen for K/S Priorparken 39.

Kommanditselskabet er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i overensstemmelse med vedtægterne og almindelig regnskabspraksis i øvrigt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 03/06/2014

Bestyrelse

Sven Krogstrup

Lars Thuesen

Stig Bøgh Karlsen

Line Normann

Jon Dyhre Hansen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2014 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S PRIORPARKEN 39

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S PRIORPARKEN 39 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter 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 handlinger 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Frederiksberg, 03/06/2014

Per Larsen
Registreret revisor
DATAREVISION FRR V/PER LARSEN

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og drive erhvervsejendommen, der er beliggende Priorparken 39, 2605 Brøndby.

Der er i kommanditselskabet tegnet 4 andele fordelt på 4 kommanditister.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i regnskabsåret har været tilfredsstillende.

Ejendommen er blevet vurderet af uafhængig mægler og nedskrevet til denne vurdering, hvilket har medført en nedskrivning på kr 18.112.300, der er blevet udgiftsført i resultatopgørelsen.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er derudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Priorparken 39 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og almindeligt anerkendte retningslinjer, samt foreningens vedtægter. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og udgør i al væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Periodisering

Regnskabsposter er i al væsentlighed periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Nettolejeindtægter

Nettolejeindtægter indeholder lejeindtægter for udlejningsejendommen, andre driftsindtægter, omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv af ejendommen.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer, kursregulering af værdipapirer.

Skat af årets resultat:

Der er ikke indregnet skat i årsregnskabet, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af det skattepligtige resultat....

Balance

Grunde og bygninger

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendom måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien er foretaget af uafhængig mægler og årets regulering til dagsværdi er indregnet i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Gæld til realkreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter måles til kontantværdien og såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt:

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser, normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		6.929.931	6.787.540
Eksterne omkostninger		-37.164	-37.069
Ejendomsomkostninger		-1.089.187	-1.054.001
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-18.112.300	0
Bruttoresultat		-12.308.720	5.696.470
Resultat af ordinær primær drift		-12.308.720	5.696.470
Andre finansielle indtægter		50.884	854
Øvrige finansielle omkostninger	1	-697.898	-911.026
Ordinært resultat før skat		-12.955.734	4.786.298
Ekstraordinært resultat før skat		-12.955.734	4.786.298
Skat af årets resultat			0
Årets resultat		-12.955.734	4.786.298
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-12.955.734	4.786.298
I alt		-12.955.734	4.786.298

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		38.000.000	56.112.300
Materielle anlægsaktiver i alt	2	38.000.000	56.112.300
Anlægsaktiver i alt		38.000.000	56.112.300
Periodeafgrænsningsposter		40.650	39.237
Tilgodehavender i alt		40.650	39.237
Likvide beholdninger		3.087.150	5.629.088
Omsætningsaktiver i alt		3.127.800	5.668.325
AKTIVER I ALT		41.127.800	61.780.625

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre reserver		20.400.620	36.356.354
Egenkapital i alt		20.400.620	36.356.354
Gæld til realkreditinstitutter		15.246.991	20.075.907
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	15.246.991	20.075.907
Gæld til realkreditinstitutter		4.778.030	4.755.415
Anden gæld	4	702.159	592.949
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.480.189	5.348.364
Gældsforpligtelser i alt		20.727.180	25.424.271
PASSIVER I ALT		41.127.800	61.780.625

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Renteudgifter komplementar Priorparken 39 ApS	8.900	8.700
	<u>8.900</u>	<u>8.700</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	56.112.300
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>56.112.300</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-18.112.300
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-18.112.300</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>38.000.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	20.025.024	4.778.030	15.246.991	7.924.678
	<u>20.025.024</u>	<u>4.778.030</u>	<u>15.246.991</u>	<u>7.924.678</u>

4. Anden gæld

	2013 kr.	2013 kr.
Gæld til komplementar Priorparken 39 ApS	154.386	149.602
	<u>154.386</u>	<u>149.602</u>

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditisternes resthæftelse pr 31.12.2013 udgør kr 0.
Ejendommen er frivilligt momsregistreret og der er en reguleringsforpligtelse

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld for realkreditinstitutter stor kr. 20.025.024, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 38.000.000, den offentlige vurdering udgør kr 38.500.000.

Til sikkerhed for lejeindtægter har lejereren stillet en bankgaranti dækkende 21 måneders nettoleje og selskabet har tiltransporteret bankgarantien på kr 12.900.000 til Nykredit for ethvert mellemværende. Lejekontrakten er uopsigelig af lejer indtil oktober 2015.

Komplementarselskabet Priorparken 39 ApS har afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt kr. 12.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger

Der er afgivet sekundær transport i ovennævnte huslejeantebrev.

Selskabet er via besiddelsen af ejendommen medlem i Grundejerforeningen Priorparken.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebrev på tkr 8.020 (indfriende lån)