

# **K/S PRIORPARKEN 39**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**21/05/2015**

---

**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: 01/01/2014 - 31/12/2014

**Revisor**

DATAREVISION FRR V/PER LARSEN  
Pile Alle 29, st null  
Frederiksberg  
DK Danmark  
CVR-nr: 54504055  
P-enhed: 1005162133

# Ledelsespåtegning

Ledelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014 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 2014 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 15/05/2015

## Direktion

Sven Krogstrup

Lars Thuesen

## Bestyrelse

Stig Bøgh Karlsen

Line Normann

Jon Dyhre Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S PRIORPARKEN 39

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S PRIORPARKEN 39 for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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, 15/05/2015

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.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning .....		6.890.049	6.929.931
Eksterne omkostninger .....		-223.238	-37.164
Ejendomsomkostninger .....		-997.900	-1.089.187
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-18.112.300
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>5.668.911</b>	<b>-12.308.720</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.668.911</b>	<b>-12.308.720</b>
Andre finansielle indtægter .....		35.720	50.884
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-461.952	-697.898
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.242.679</b>	<b>-12.955.734</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.242.679</b>	<b>-12.955.734</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>5.242.679</b>	<b>-12.955.734</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		5.242.679	-12.955.734
<b>I alt .....</b>		<b>5.242.679</b>	<b>-12.955.734</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		38.000.000	38.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>38.000.000</b>	<b>38.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>38.000.000</b>	<b>38.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		63.559	0
Periodeafgrænsningsposter .....		41.302	40.650
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>104.861</b>	<b>40.650</b>
Likvide beholdninger .....		3.461.968	3.087.150
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.566.829</b>	<b>3.127.800</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>41.566.829</b>	<b>41.127.800</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Andre reserver .....		25.643.295	20.400.620
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>25.643.295</b>	<b>20.400.620</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.775.789	15.246.991
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.775.789</b>	<b>15.246.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.570.622	4.778.030
Anden gæld .....	4	577.123	702.159
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.147.745</b>	<b>5.480.189</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.923.534</b>	<b>20.727.180</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>41.566.829</b>	<b>41.127.800</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Renteudgifter komplementar Priorparken 39 ApS	9.200	8.900
	<u>9.200</u>	<u>8.900</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	15.346.411	4.570.622	10.775.789	8.511.907
	<u>15.346.411</u>	<u>4.570.622</u>	<u>10.775.789</u>	<u>8.511.907</u>

#### 4. Anden gæld

	2014 kr.	2013 kr.
Gæld til komplementar Priorparken 39 ApS	161.086	154.386
	<u>161.086</u>	<u>154.386</u>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditisternes resthæftelse pr 31.12.2014 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. 15.346.411, 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 ejerpantebreve på i alt kr. 12.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger

Der er afgivet sekundær transport i ovennævnte husleje garanti.

Selskabet er via besiddelsen af ejendommen medlem i Grundejerforeningen Priorparken.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på tkr 9.890 ( indfriende lån )