

**Priorparken 680 K/S**  
**Vesterbrogade 33, 1620 København V**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 26 43 28 04**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

**Michael Jordan**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Priorparken 680 K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2016

### **Bestyrelse**

Michael Jordan

Ebbe Nielsen

Carsten Raasteen

### **Komplementar**

Priorparken 680 Invest ApS

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i Priorparken 680 K/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Priorparken 680 K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Priorparken 680 K/S  
Vesterbrogade 33  
1620 København V

CVR-nr.: 26 43 28 04  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015  
14. regnskabsår

**Bestyrelse**

Michael Jordan  
Ebbe Nielsen  
Carsten Raasteen

**Komplementar**

Priorparken 680 Invest ApS

**Revision**

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Priorparken 680 K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Udskudt skat**

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne afskrivninger, og er derfor ikke hensat i balancen.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	13.155.892	13.011
Andre eksterne omkostninger	-340.473	-261
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>12.815.419</b>	<b>12.750</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.897	-28
Andre finansielle indtægter	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	-610.210	-658
<b>Årets resultat</b>	<b>12.200.312</b>	<b>12.065</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	12.200.312	12.065
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.200.312</b>	<b>12.065</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	111.924.200	111.924
	Materielle anlægsaktiver i alt	111.924.200	111.924
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>111.924.200</b>	<b>111.924</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	14.471	3
	Periodeafgrænsningsposter	46.917	17
	Tilgodehavender i alt	61.388	20
	Likvide beholdninger	15.277.917	7.864
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>15.339.305</b>	<b>7.884</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>127.263.505</b>	<b>119.808</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Stamkapital	10.800.000	10.800
5	Ikke indbetalt stamkapital	-10.800.000	-10.800
6	Overført resultat	80.485.394	68.285
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>80.485.394</u></b>	<b><u>68.285</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	40.700.811	45.507
	Anden gæld	384.477	353
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.085.288</u>	<u>45.860</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.820.000	4.815
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.667	0
	Anden gæld	806.156	848
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.692.823</u>	<u>5.663</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>46.778.111</u></b>	<b><u>51.523</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>127.263.505</u></b>	<b><u>119.808</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendommen Priorparken 680, Brøndby.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Regulering af gæld til dagsværdi	-4.897	-28
	<b><u>-4.897</u></b>	<b><u>-28</u></b>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	<u>111.924.200</u>	<u>111.924</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>111.924.200</u></b>	<b><u>111.924</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>111.924.200</u></b>	<b><u>111.924</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

### 4. Stamkapital

Stamkapital 1. januar	<u>10.800.000</u>	<u>10.800</u>
	<b><u>10.800.000</u></b>	<b><u>10.800</u></b>

### 5. Ikke indbetalt stamkapital

Ikke indbetalt stamkapital 1. januar	<u>-10.800.000</u>	<u>-10.800</u>
	<b><u>-10.800.000</u></b>	<b><u>-10.800</u></b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	68.285.082	56.220
Årets overførte overskud eller underskud	<u>12.200.312</u>	<u>12.065</u>
	<b><u>80.485.394</u></b>	<b><u>68.285</u></b>

**Noter**

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	45.520.811	50.322
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.820.000</u>	<u>-4.815</u>
	<b><u>40.700.811</u></b>	<b><u>45.507</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.250.000</u>	<u>23.100</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.521 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 111.924 t.kr.