

Priorparken 39 ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 26 65 98 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

Sven Krogstrup
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
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Priorparken 39 ApS.

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 19. maj 2016

Direktion

Sven Krogstrup
Direktør

Bestyrelse

Eva Line Normann

Lars Thuesen

Sven Krogstrup

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Priorparken 39 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Priorparken 39 ApS 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.

Esbjerg, den 19. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Priorparken 39 ApS Vesterbrogade 33 1620 København |
| | CVR-nr.: 26 65 98 25 |
| | Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015 14. regnskabsår |
| Bestyrelse | Eva Line Normann Lars Thuesen Sven Krogstrup |
| Direktion | Sven Krogstrup, Direktør |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N Telefon: 76 11 44 00 www.martinsen.dk |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Priorparken 39 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.
Ændringen har ingen regnskabsmæssig påvirkning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|------------------|---------------|
| Nettoomsætning | 8.675.116 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | -235.902 | -2.000 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -274.446 | 0 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.039.206 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | 7.125.562 | -2.000 |
| Andre finansielle indtægter | 7.267 | 9.000 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -27.401 | -135 |
| Resultat før skat | 7.105.428 | 6.865 |
| Skat af årets resultat | -1.388.451 | -1.843 |
| Årets resultat | 5.716.977 | 5.022 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 5.716.977 | 5.022 |
| Disponeret i alt | 5.716.977 | 5.022 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 40.100.000 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 40.100.000 | 0 |
| | Anlægsaktiver i alt | 40.100.000 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | 79.550 | 161.086 |
| | Tilgodehavender i alt | 79.550 | 161.086 |
| | Likvide beholdninger | 1.947.418 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.026.968 | 161.086 |
| | Aktiver i alt | 42.126.968 | 161.086 |

Balance 31. december

| Passiver | | 2015 | 2014 |
|---------------------------|--|--------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 126.000 | 126.000 |
| 4 | Overført resultat | 5.746.485 | 29.508 |
| | Egenkapital i alt | <u>5.872.485</u> | <u>155.508</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 10.747.267 | 0 |
| | Deposita | 2.093.474 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>12.840.741</u> | <u>0</u> |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 334.084 | 0 |
| | Selskabsskat | 1.388.351 | 3.578 |
| | Anden gæld | 21.691.307 | 2.000 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>23.413.742</u> | <u>5.578</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>36.254.483</u> | <u>5.578</u> |
| | Passiver i alt | <u>42.126.968</u> | <u>161.086</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet har erhvervet investeringsejendommen, beliggende Priorparken 845, 2605 Brøndby, fra K/S Priorparken 39 pr. 30/9 2015. Herefter driver selskabet udlejningsvirksomhed.

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|---|--------------------------|-------------------|
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Tilgang i årets løb | 41.139.206 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>41.139.206</u> | <u>0</u> |
| Årets regulering til dagsværdi | -1.039.206 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | <u>-1.039.206</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>40.100.000</u> | <u>0</u> |

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afskastsatsen er i 2015 vurderet til 7,5%.

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 38.500 t.kr., heraf udgør grundværdien 9.767 t.kr.

3. Virksomhedskapital

| | | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Anpartskapital 1. januar 2015 | 126.000 | 126.000 |
| | <u>126.000</u> | <u>126.000</u> |

4. Overført resultat

| | | |
|--|-------------------------|----------------------|
| Overført resultat 1. januar 2015 | 29.508 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 5.716.977 | 29.508 |
| | <u>5.746.485</u> | <u>29.508</u> |

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.747 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 40.100 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 12.500 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.