

**Priorparken 39 ApS**  
**Vesterbrogade 33, 1620 København**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 26 65 98 25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2019.

---

Sven Krogstrup  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2019

### **Direktion**

Sven Krogstrup  
Direktør

### **Bestyrelse**

Eva Line Normann

Stig Bøgh Karlsen

Sven Krogstrup

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Priorparken 39 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Priorparken 39 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 9. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Priorparken 39 ApS  
Vesterbrogade 33  
1620 København

CVR-nr.: 26 65 98 25

Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018  
17. regnskabsår

**Bestyrelse**

Eva Line Normann  
Stig Bøgh Karlsen  
Sven Krogstrup

**Direktion**

Sven Krogstrup, Direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

At drive udlejningsejendom fra investeringsejendommen beliggende Priorparken 845, 2605 Brøndby.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets udlejningsejendom er i årsrapporten medtaget til seneste valuarvurdering med tillæg af forbedringsudgifter afholdt i 2018, og indgår i 2018 med en vurderet dagsværdi på 42,1 mio. kr. Ejendommen er fuldt udlejet ved udgangen af 2018, men der hersker betydelig tvivl om lejemålenes længde, hvilket har haft indflydelse på vurderingen af ejendommens værdiansættelse. Det forventes der i løbet af 2019 er afklaring herpå, og ledelsen afventer revurdering af ejendommens handelsværdi indtil de betydelige tvivl er afklaret.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.278 t.kr. mod 2.391 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.285 t.kr. mod 1.598 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Priorparken 39 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 og ændring i udskudt skat, 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.278.255</b>	<b>2.390.683</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-85.510	-91.345
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.192.745</b>	<b>2.299.338</b>
Skat af årets resultat	-907.500	-701.739
<b>Årets resultat</b>	<b>3.285.245</b>	<b>1.597.599</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.285.245	1.597.599
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.285.245</b>	<b>1.597.599</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	42.053.025	40.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.053.025</u>	<u>40.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.053.025</u></b>	<b><u>40.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	982.788	43.922
	Tilgodehavender i alt	<u>982.788</u>	<u>43.922</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.038.510</u>	<u>288.708</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.021.298</u></b>	<b><u>332.630</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>46.074.323</u></b>	<b><u>40.432.630</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	126.000	126.000
3	Overført resultat	13.219.318	9.934.073
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.345.318</u></b>	<b><u>10.060.073</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.054.000	445.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.054.000</u></b>	<b><u>445.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	8.417.241	9.004.215
	Deposita	1.495.019	1.422.981
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.912.260</u>	<u>10.427.196</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	580.000	580.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.338.428	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.441.503	45.808
	Selskabsskat	500	12.836
	Anden gæld	18.402.314	18.812.023
	Periodeafgrænsningsposter	0	49.694
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.762.745</u>	<u>19.500.361</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>31.675.005</u></b>	<b><u>29.927.557</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>46.074.323</u></b>	<b><u>40.432.630</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	41.139.206	41.139.206
Tilgang i årets løb	1.953.025	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>43.092.231</u></b>	<b><u>41.139.206</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-1.039.206	-1.039.206
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>-1.039.206</u></b>	<b><u>-1.039.206</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>42.053.025</u></b>	<b><u>40.100.000</u></b>

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

Afkastsatserne er i 2018 vurderet til 8% for området generelt baseret på udlejningsaktivitet og lejeniveau.

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

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 1.700 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.345 t.kr. til 11.645 t.kr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	126.000	126.000
	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>126.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	9.934.073	8.336.474
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.285.245</u>	<u>1.597.599</u>
	<b><u>13.219.318</u></b>	<b><u>9.934.073</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.997.241	9.584.215
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-580.000</u>	<u>-580.000</u>
	<b><u>8.417.241</u></b>	<b><u>9.004.215</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.110.000</u>	<u>6.690.000</u>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.997 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 42.053 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 12.500 t.kr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.