

## **K/S Park Alle 3**

c/o Kontoret  
Lille Torv 6, 2.  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 71830128

## **Årsrapport for 2016**

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. maj 2017

---

Kim Krabbe  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**K/S Park Alle 3**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Park Alle 3.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. april 2017

## **Bestyrelse**

Ole Bjørvig Pedersen

## **Komplementar**

Ejendomsselskabet af 22.12.1982 ApS

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Park Alle 3

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Park Alle 3 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandling-er, 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 regnskabs-

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mæssige 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.

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.

Aarhus, den 21. april 2017

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

Kommanditselskabet ejer 1 udlejningsejendom og 1 erhvervsejerlejlighed begge centralt beliggende i Aarhus C.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Kommanditselskabet har i det forgangne år afhændet en erhvervsejerlejlighed, der har bidraget med en avance tkr. 20 i forhold til den regnskabsmæssige værdi primo.

Kommanditselskabet har påbegyndt en renovering af udlejningsejendommen. Udlejningsejendommen er tom under renoveringen og forventes nyudlejet, når renoveringen er tilendebragt.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for K/S Park Alle 3 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Lånene er indfriet i året, hvorfor den ændrede praksis ikke har påvirket årets resultat eller egenkapital.

Værdireguleringer på tegnede rentesikringsinstrumenter indregnes på egenkapitalen mod tidligere i resultatopgørelsen. Kommanditselskabet har ikke haft rentesikringsinstrumenter i året, hvorfor den ændrede praksis ikke har påvirket årets resultat eller egenkapital.

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

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis for så vidt angår ændringen i indregning af værdireguleringer på rentesikringsinstrumenter.

Sammenligningstallene er ikke ændrede for så vidt angår ændringen i målingen af prioritetsgæld.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

Kommanditselskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen.

### Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse overfor kommanditselskabet.

Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke-indbetalt virksomhedskapital.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>157.235</b>	<b>205.966</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.067.711	539.150
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.224.946</b>	<b>745.116</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		114.972	105.136
Finansielle indtægter		35	14
Finansielle omkostninger	1	-145.893	-176.386
<b>Årets resultat</b>		<b>1.194.060</b>	<b>673.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.194.060	673.880
		<b>1.194.060</b>	<b>673.880</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	13.750.000	16.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.750.000</b>	<b>16.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.750.000</b>	<b>16.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.747	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.751.276	3.391.229
Andre tilgodehavender		41.760	123.074
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.831.783</b>	<b>3.514.303</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		296	275
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>296</b>	<b>275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.841</b>	<b>89.260</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.849.920</b>	<b>3.603.838</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.599.920</b>	<b>19.803.838</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	940.000	940.000
Vedtægtsmæssige reserver	4	868.275	868.275
Overført resultat	5	10.669.253	9.475.193
<b>Egenkapital</b>		<b>12.477.528</b>	<b>11.283.468</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	2.132.261
Gæld til banker		4.792.000	5.717.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.792.000</b>	<b>7.849.261</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		925.000	47.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.363	181.523
Gæld til tilknyttede virksomheder		160.779	158.927
Anden gæld		98.794	128.465
Deposita		105.456	154.299
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.330.392</b>	<b>671.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.122.392</b>	<b>8.520.370</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.599.920</b>	<b>19.803.838</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Noter

	2016	2015
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	4.722	4.643
Andre finansielle omkostninger	141.171	171.743
	<b>145.893</b>	<b>176.386</b>
	<b>31.12.16</b>	<b>31.12.15</b>
<b>2. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	6.522.451	6.267.738
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	482.289	254.713
Afgang i årets løb	-737.171	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.267.569</b>	<b>6.522.451</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.677.549	9.132.262
Årets reguleringer	1.067.711	545.287
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-3.262.829	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.482.431</b>	<b>9.677.549</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.750.000</b>	<b>16.200.000</b>
<p>Kommanditselskabets ejendomme omfatter en udlejningsejendom med forretning og beboelse samt en erhvervsejerlejlighed, begge centralt beliggende i Aarhus C. Erhvervsejerlejligheden er delvist udlejet, mens udlejningsejendommen er under ombygning og derfor midlertidigt uden lejere. I målingen til dagsværdi indgår det nuværende driftsoverskud for den udlejede lejlighed og et skønnet driftsoverskud og forventede renoveringsomkostninger for udlejningsejendommen. Der er ved værdiansættelsen af udlejningsejendommen taget skyldige hensyn til, at den igangsatte renovering ikke er afsluttet, idet der er anvendt et afkast, der overstiger markedskravet. Ejendommene er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 4,5% - 7,5%. Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 608 / + 668 i forhold til den målte dagsværdi.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	940.000	940.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>940.000</b>	<b>940.000</b>
<b>4. Vedtægtsmæssige reserver</b>		
Saldo primo	868.275	868.275
<b>Saldo ultimo</b>	<b>868.275</b>	<b>868.275</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Park Alle 3

## Noter

	31.12.16	31.12.15
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	9.475.193	8.781.490
Årets resultat	1.194.060	673.880
Værdiregulering renteswap	0	19.823
<b>Saldo ultimo</b>	<b>10.669.253</b>	<b>9.475.193</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	4.792.000	925.000	2.890.000
	<b>4.792.000</b>	<b>925.000</b>	<b>2.890.000</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 6.305.000 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 13.750.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.