

## **K/S Park Alle 3, Århus**

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

**CVR-nr. 71 83 01 28**

**Årsrapport for 2019**  
**(37. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Park Alle 3, Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 27. marts 2020

### **Direktion**

Ole Bjørvig Pedersen  
direktør

### **Komplementar**

Ejendomsselskabet af  
22.12.1982 ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i K/S Park Alle 3, Århus*

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Park Alle 3, Århus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 for 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.

## 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 27. marts 2020

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Park Alle 3, Århus  
c/o Kontoret  
Lille Torv 6, 2.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 71 83 01 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 18. december 1982

Regnskabsår: 37. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Komplementar

Ejendomsselskabet af 22.12.1982 ApS

### Direktion

Ole Bjørvig Pedersen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom. Kommanditselskabet ejer 1 udlejningsejendom centralt beliggende i Aarhus C.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 638.539, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 15.848.649.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Park Alle 3, Århus for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Kommanditselskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investerings ejendomme omfatter 1 ejendom beliggende i Aarhus, der udlejes til både erhverv og beboelse.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdi beregnes på grundlag af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen er fastlægges på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>449.443</b>	<b>934.981</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-52.982	-1.130
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>396.461</b>	<b>933.851</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.719	746.334
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>417.180</b>	<b>1.680.185</b>
Finansielle indtægter	1	306.326	104.770
Finansielle omkostninger	2	-84.967	-104.200
<b>Årets resultat</b>		<b>638.539</b>	<b>1.680.755</b>
Overført resultat		638.539	1.680.755
		<b>638.539</b>	<b>1.680.755</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	10.400.000	10.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		210.806	66.712
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.610.806</b>	<b>10.066.712</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.610.806</b>	<b>10.066.712</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.934.609	0
Andre tilgodehavender		15.646	7.855.067
Periodeafgrænsningsposter		4.512	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.954.767</b>	<b>7.855.067</b>
Værdipapirer		222	214
<b>Værdipapirer</b>		<b>222</b>	<b>214</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>253.711</b>	<b>2.842.685</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.208.700</b>	<b>10.697.966</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.819.506</b>	<b>20.764.678</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		940.000	940.000
Vedtægtsmæssige reserver		868.275	868.275
Overført resultat		14.040.374	13.401.835
<b>Egenkapital</b>	4	<b>15.848.649</b>	<b>15.210.110</b>
Kreditinstitutter		6.029.717	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.029.717</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	480.000	0
Kreditinstitutter		0	5.300.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.813	24.633
Gæld til tilknyttede virksomheder		164.793	163.995
Anden gæld		79.534	0
Deposita		155.000	65.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>941.140</b>	<b>5.554.568</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.970.857</b>	<b>5.554.568</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.819.506</b>	<b>20.764.678</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	78.776
Andre finansielle indtægter	306.326	25.994
	<b>306.326</b>	<b>104.770</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.915	4.944
Andre finansielle omkostninger	80.052	99.256
	<b>84.967</b>	<b>104.200</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019		6.168.185
Tilgang i årets løb		379.281
Kostpris 31. december 2019		6.547.466
Værdireguleringer 1. januar 2019		3.831.815
Årets værdireguleringer		20.719
Værdireguleringer 31. december 2019		3.852.534
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b>10.400.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Kommanditselskabets ejendom omfatter en udlejningsejendom med forretning og beboelse, centralt beliggende i Aarhus C.

Ejendommen er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 6,0% (6,7% pr. 31. december 2018).

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 436 / + 474 i forhold til den målte dagsværdi.



## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Vedtægts- mæssige reser- ver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	940.000	868.275	13.401.835	15.210.110
Årets resultat	0	0	638.539	638.539
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>940.000</b>	<b>868.275</b>	<b>14.040.374</b>	<b>15.848.649</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	0	6.509.717	480.000	4.116.000
	<b>0</b>	<b>6.509.717</b>	<b>480.000</b>	<b>4.116.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har en momsreguleringsforpligtelse på ejendom kr. 299.079.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 7.179.000 med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 10.400.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Bjørvig Pedersen

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-118447113059  
Tidspunkt for underskrift: 03-08-2020 kl.: 13:51:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Bjørvig Pedersen

Som Komplementar  
PID: 9208-2002-2-118447113059  
Tidspunkt for underskrift: 03-08-2020 kl.: 13:51:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Sean Christensen

Som Revisor  
RID: 1059562645000  
Tidspunkt for underskrift: 03-08-2020 kl.: 13:53:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor  
RID: 53575210  
Tidspunkt for underskrift: 04-08-2020 kl.: 07:56:39  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Bjørvig Pedersen

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-118447113059  
Tidspunkt for underskrift: 04-08-2020 kl.: 09:25:36  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: bf8abc44Xmx240259525