



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Anelystparken II, Tilst

CVR nr. 19 82 72 40

København

Årsrapport 2013

(17. regnskabsår)

Den afsluttende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 19. maj 2014

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Indhavernes påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12

Selskabets adresse m.v.

c/o Claus Perch
Stoltenbergsgade 1, 4. th.
1576 København V

Møntsort: DKK



Indehavernes påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Anelystparken II, Tilst. Årsrapporten omfatter ikke de private indkomst- og formueforhold.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2014

Claus Perch

Kommanditister

Steen Hundevad Knudsen

Komplementar

Claus Perch

Direktør

Anelystparken II, 1996 ApS

CVR nr. 19 28 59 87



Den uafhængige revisors erklæringer

Til indehaverne af K/S Anelystparken II, Tilst

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Anelystparken II, Tilst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. maj 2014

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Iver Haugsted
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der foreligger ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der foreligger ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteterne og de økonomiske forhold anses for tilfredsstillende. Årets resultat anses, når der bortses fra dagværdiregulering af ejendommen, for tilfredsstillende.

Lejemålet er opsagt i 2014. Der er iværksat tiltag for at finde en ny lejer.

Selskabet forventer et resultat for næste år på lavere niveau end indeværende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse

Noter		2013 kr.	2012 t.kr.
	Huslejeindtægter	835.827	830
	Ejendommens andel af driftsregnskab.....	+ 2.734	
	Administration.....	12.200	
	Revision og regnskabsmæssig assistance.....	17.000	
	Advokat	0	
	Ejendomsmægler.....	25.461	
	Bankgebyrer	880	19
	Resultat af primær drift	783.020	849
3	Værdireguleringer	- 2.662.000	0
	Resultat før finansielle poster	- 1.878.980	849
1	Finansielle indtægter	474	8
2	Finansielle omkostninger	117.293	173
	ÅRETS RESULTAT	- 1.995.799	684
Forslag til resultatdisponering			
	Udlodning for regnskabsåret.....	0	0
	Overført til næste år	0	684
	Disponeret fra overført resultat.....	- 1.995.799	0
	Disponeret i alt	- 1.995.799	684

**Balance pr. 31. december****AKTIVER**

Noter	2013	2012
	kr.	t.kr.
4 Investeringsejendomme	<u>7.500.000</u>	<u>10.162</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>7.500.000</u>	<u>10.162</u>
Debitorer.....	291.196	97
Udlægskonto, administrator.....	224	0
Fællesregnskaber 2010-2013	<u>25.967</u>	<u>27</u>
Tilgodehavender	<u>317.387</u>	<u>124</u>
Likvider	<u>468.186</u>	<u>171</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>785.573</u>	<u>295</u>
AKTIVER I ALT	<u>8.285.573</u>	<u>10.457</u>

**Balance pr. 31. december****PASSIVER**

Noter		2013 kr.	2011 t.kr.
5	Kapitalkonti	<u>2.830.462</u>	<u>4.826</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>2.830.462</u>	<u>4.826</u>
6	Prioritetsgæld	<u>4.752.738</u>	<u>4.976</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.752.738</u>	<u>4.976</u>
6	Kortfristet del af prioritetsgæld.....	200.000	200
	Gæld til komplementar, Anelystparken II, 1996 ApS	343.219	332
7	Anden gæld	<u>159.154</u>	<u>123</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>702.373</u>	<u>655</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>5.455.111</u>	<u>5.631</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.285.573</u>	<u>10.457</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2013	2012
	kr.	t.kr.
1 - Finansielle indtægter		
Pengeinstitut	474	0
Skattepligtig godtgørelse, SKAT	0	8
	<u>474</u>	<u>8</u>
2 - Finansielle omkostninger		
Pengeinstitut	0	1
Prioritetsrenter	97.686	151
Mellemregning, Anelystparken II, 1996 ApS	19.607	19
Renter og gebyrer uden fradrag	0	2
	<u>117.293</u>	<u>173</u>
3 - Værdireguleringer		
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.662.000	0
	<u>2.662.000</u>	<u>0</u>
4 - Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	7.539.943	7.540
Kostpris 31. december	<u>7.539.943</u>	<u>7.540</u>
Værdiregulering 1. januar	2.622.057	2.622
Årets værdiregulering	- 2.662.000	0
Værdiregulering 31. december	<u>- 39.943</u>	<u>2.622</u>
Bogført værdi 31. december	<u>7.500.000</u>	<u>10.162</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013	8.750.000	8.750
Investorafkast anvendt: 8% p.a. på forventede leje.		
5 - Kapitalkonti		
Claus Perch (20/60)		
Saldo pr. 1. januar	1.608.753	1.381
Andel af årets resultat	- 665.266	228
Foreslået udlodning	0	0
Saldo pr. 31. december	<u>943.487</u>	<u>1.609</u>

**Noter - fortsat**

	2013	2011
	kr.	t.kr.
5 - Kapitalkonti - fortsat		
Steen Hundevad Knudsen (40/60)		
Saldo pr. 1. januar	3.217.508	2.761
Andel af årets resultat.....	- 1.330.533	456
Foreslået udlodning.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.886.975</u>	<u>3.217</u>
Kapitalkonti pr. 31. december i alt	<u>2.830.462</u>	<u>4.826</u>

6 - Langfristet gæld

Prioritetsgæld	4.952.738	5.176
Kortfristet del af prioritetsgæld.....	<u>- 200.000</u>	<u>- 200</u>
Langfristet del af prioritetsgæld.....	<u>4.752.738</u>	<u>4.976</u>

Heraf forfalder t.kr. 4.247 efter 5 år fra balancetidspunktet.

7 - Anden gæld

Mellemregning Claus Perch.....	32.665	0
Afsat revision	17.000	17
Skyldig moms.....	<u>109.489</u>	<u>106</u>
	<u>159.154</u>	<u>123</u>

8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grund og bygning til en bogført værdi af t.kr. 7.500 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Anelystparken II, Tilst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning. Indtægter fra lejere vedrørende fællesomkostninger medregnes i omkostninger til fællesudgifter og indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger er direkte omkostninger i forbindelse med udlejning af selskabets ejendom.

Finansielle poster

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 gæld, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årsregnskabet indeholder ikke skat, da de enkelte kommanditister medtager deres respektive andele af selskabets resultat m.v. i deres egne indkomstopgørelser.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje samt lejerabatter.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnet netto under regnskabsposten ”værdireguleringer af investeringsejendomme” i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt andel i egenkapital er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel.