



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TELF: 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

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/5 2015.

Dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder

UDEN UDVIKLEDE REVISIONS- OG KONSULENTTILBUD



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

---



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Anelystparken II, Tilst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 21. maj 2015

### **Komplementar**

Anelystparken II, 1996 ApS

Claus Perch  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i K/S Anelystparken II, Tilst

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Anelystparken II, Tilst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 21. maj 2015

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Anelystparken II, Tilst  
c/o Claus Perch  
Stoltenbergsgade 1, 4. th.  
1576 København V

CVR-nr.: 19 82 72 40  
Stiftet: 15. marts 1996  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Komplementar**

Anelystparken II, 1996 ApS

**Revision**

CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab



## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Der har været tomgang i 2014. Der er i slutningen af 2014 fundet nye lejere.

Selskabets resultat for 2014 før værdiregulering er som forventet på et lavere niveau end sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2014	2013
Huslejeindtægter	56.001	835.827
1 Ejendomsomkostninger	-447.241	-22.727
Administration	-14.806	-12.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	-17.000	-17.000
Bankgebyrer	-870	-880
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-423.916</b>	<b>783.020</b>
3 Værdireguleringer	1.871.654	-2.662.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.447.738</b>	<b>-1.878.980</b>
4 Andre finansielle indtægter	489	474
5 Andre finansielle omkostninger	-152.774	-117.293
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.295.453</b>	<b>-1.995.799</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.295.453</b>	<b>-1.995.799</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.295.453	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.995.799
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.295.453</b>	<b>-1.995.799</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Investeringsejendomme	<u>9.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.600.000</u>	<u>7.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.600.000</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Debitorer	0	291.196
	Udlægskonto, administrator	224	224
	Fællesregnskaber 2010-2014	30.368	25.966
7	Andre tilgodehavender	<u>183.251</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>213.843</u>	<u>317.386</u>
	Likvide beholdninger	<u>96.269</u>	<u>468.186</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>310.112</u></b>	<b><u>785.572</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.910.112</u></b>	<b><u>8.285.572</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2014	2013
<b>Egenkapital</b>		
8 Kapitalkonti Claus Perch (20/60)	1.375.305	943.487
9 Kapitalkonti Steen Hundevad Knudsen (40/60)	2.750.610	1.886.975
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.125.915</b>	<b>2.830.462</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Prioritetsgæld	4.624.650	4.952.738
Deposita	89.985	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.714.635	4.952.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Gæld til komplementar, Anelystparken II, 1996 ApS	355.780	343.219
11 Anden gæld	696.782	142.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.069.562	502.372
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.784.197</b>	<b>5.455.110</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.910.112</b>	<b>8.285.572</b>

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1. Ejendomsomkostninger</b>		
Ejendommens andel af driftsregnskabet jf. note 2	113.334	22.727
Vedligeholdelse	207.879	0
Ejendomsmægler	126.028	0
	<u>447.241</u>	<u>22.727</u>
<b>2. Ejendommens andel af driftsregnskabet</b>		
Ejendommens andel af driftsregnskabet 2014	87.367	22.727
Driftsregnskaber 2010-2013	25.967	0
	<u>113.334</u>	<u>22.727</u>
<b>3. Værdireguleringer</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	1.750.000	-2.662.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	121.654	0
	<u>1.871.654</u>	<u>-2.662.000</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	489	474
	<u>489</u>	<u>474</u>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	131.788	97.686
Mellemregning, Anelystparken II, 1996 ApS	20.986	19.607
	<u>152.774</u>	<u>117.293</u>



## Noter

---

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2014	7.539.943	7.539.943
Tilgang i årets løb	<u>350.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2014</b>	<b><u>7.889.943</u></b>	<b><u>7.539.943</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-39.943	2.622.057
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.750.000</u>	<u>-2.662.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2014</b>	<b><u>1.710.057</u></b>	<b><u>-39.943</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b><u>9.600.000</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>
Investorafkast anvendt: 6,76 % p.a. på forventet leje.		
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Moms	<u>183.251</u>	<u>0</u>
	<b><u>183.251</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>8. Kapitalkonti Claus Perch (20/60)</b>		
Kapitalkonti Claus Perch (20/60) 1. januar 2014	943.487	1.608.753
Andel af årets resultat	<u>431.818</u>	<u>-665.266</u>
	<b><u>1.375.305</u></b>	<b><u>943.487</u></b>
<b>9. Kapitalkonti Steen Hundevad Knudsen (40/60)</b>		
Kapitalkonti Steen Hundevad Knudsen (40/60) 1. januar 2014	1.886.975	3.217.508
Andel af årets resultat	<u>863.635</u>	<u>-1.330.533</u>
	<b><u>2.750.610</u></b>	<b><u>1.886.975</u></b>
<b>10. Prioritetsgæld</b>		
Gæld til BRF Kredit	<u>4.624.650</u>	<u>4.952.738</u>
	<b><u>4.624.650</u></b>	<b><u>4.952.738</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
Moms	0	109.489
Mellemregning, Claus Perch	296.782	32.664
Mellemregning, Steen Hundevad Knudsen	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>696.782</b></u>	<u><b>142.153</b></u>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.625 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.600 t.kr.

Lejemålet er udlejet uopsigeligt af lejerne til 2025, og er uopsigeligt fra udlejers side til 2035.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger i forbindelse med udlejning af selskabet ejendom.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbase-ret model. Ved opgørelse af afkast for ejendommene tages udgangspunkt i forbentede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje samt lejerabatter.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-telsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnet netto under regnskabsposten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der ned-skrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### 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 ind-komster 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på xx kr. og påvirker positivt årets skat med xx kr.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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