



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSSELSKAB

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

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

CVR-nr. 19 82 72 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5 2016.

Claus Perch
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Anelystparken II, Tilst.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2016

Kommanditister

Claus Perch

Steen Hundevad Knudsen

Komplementar

Anelystparken II, 1996 ApS



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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 23. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

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

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

Årets nettoomsætning udgør 595.754 kr. mod -57.333 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -241.352 kr. mod 1.295.453 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen afhændet.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Huslejeindtægter	595.754	-57.333
1 Ejendomsomkostninger	-117.642	-333.907
Administration	3.347	-14.806
Revision og regnskabsmæssig assistance	-17.246	-17.000
Bankgebyrer	-870	-870
Bruttoresultat	463.343	-423.916
2 Værdireguleringer	-556.654	1.871.654
Driftsresultat	-93.311	1.447.738
Andre finansielle indtægter	0	489
3 Andre finansielle omkostninger	-148.041	-152.774
Årets resultat	-241.352	1.295.453
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.295.453
Disponeret fra overført resultat	-241.352	0
Disponeret i alt	-241.352	1.295.453



Balance 31. december

Aktiver			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>9.165.000</u>	<u>9.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.165.000</u>	<u>9.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.165.000</u>	<u>9.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udlægskonto, administrator	224	224
5	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>213.619</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>224</u>	<u>213.843</u>
	Likvide beholdninger	<u>452.632</u>	<u>96.269</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>452.856</u>	<u>310.112</u>
	Aktiver i alt	<u>9.617.856</u>	<u>9.910.112</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
6 Kapitalkonti Claus Perch (20/60)	1.294.854	1.375.305
7 Kapitalkonti Steen Hundevad Knudsen (40/60)	2.589.709	2.750.610
Egenkapital i alt	3.884.563	4.125.915
Gældsforpligtelser		
8 Prioritetsgæld	4.317.166	4.414.650
Deposita	89.985	89.985
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.407.151	4.504.635
Kortfristet del af langfristet gæld	220.000	210.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.185	17.000
Gæld til komplementar, Anelystparken II, 1996 ApS	379.847	355.780
9 Anden gæld	703.110	696.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.326.142	1.279.562
Gældsforpligtelser i alt	5.733.293	5.784.197
Passiver i alt	9.617.856	9.910.112

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Ejendomsomkostninger		
Vedligeholdelse	0	207.879
Ejendomsmægler	<u>117.642</u>	<u>126.028</u>
	<u>117.642</u>	<u>333.907</u>
2. Værdireguleringer		
Værdiregulering af investeringsejendom	-435.000	1.750.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-121.654</u>	<u>121.654</u>
	<u>-556.654</u>	<u>1.871.654</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	126.180	131.788
Anelystparken II, 1996 ApS	<u>21.861</u>	<u>20.986</u>
	<u>148.041</u>	<u>152.774</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	7.889.943	7.539.943
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>350.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>7.889.943</u>	<u>7.889.943</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	1.710.057	-39.943
Årets regulering til dagsværdi	<u>-435.000</u>	<u>1.750.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>1.275.057</u>	<u>1.710.057</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>9.165.000</u>	<u>9.600.000</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Andre tilgodehavender		
Moms	0	183.251
Driftsregnskaber	0	30.368
	<u>0</u>	<u>213.619</u>
6. Kapitalkonti Claus Perch (20/60)		
Kapitalkonti Claus Perch (20/60) 1. januar 2015	1.375.305	943.487
Andel af årets resultat	-80.451	431.818
	<u>1.294.854</u>	<u>1.375.305</u>
7. Kapitalkonti Steen Hundevad Knudsen (40/60)		
Kapitalkonti Steen Hundevad Knudsen (40/60) 1. januar 2015	2.750.610	1.886.975
Andel af årets resultat	-160.901	863.635
	<u>2.589.709</u>	<u>2.750.610</u>
8. Prioritetsgæld		
Gæld til BRF Kredit	4.537.166	4.624.650
	4.537.166	4.624.650
Heraf forfalder inden for 1 år	-220.000	-210.000
	<u>4.317.166</u>	<u>4.414.650</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.300.000</u>	<u>3.550.000</u>
9. Anden gæld		
Moms	68.591	0
Mellemregning, Claus Perch	196.713	296.782
Driftsregnskaber	37.806	0
Mellemregning, Steen Hundevad Knudsen	400.000	400.000
	<u>703.110</u>	<u>696.782</u>



Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.437 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.165 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat til realisationspris.

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 nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.