

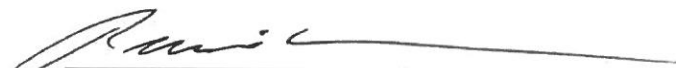
**Kandler Invest II ApS
Kronprinsessegade 80
1306 København K**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 31948894

Godkendt på selskabets generalforsamling, den **9 / 6** 2016



Ronnie Kandler
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3.
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728993
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse
Member of IEC - www.iecnet.net

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Andre noteoplysninger	16

Selskabsoplysninger

Selskab	Kandler Invest II ApS Kronprinsessegade 80 1306 København K CVR. nr.: 31948894 Telefon: 20 89 08 48
Direktion	Ronnie Kandler Lasse Kandler Kasper Kandler
Revisor	TimeVision Frederiksberg Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom og virksomheder samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Virksomhedens økonomiske aktiviteter har udviklet sig således, at årets resultat udviser et underskud på kr. 953.850 i 2015 mod et underskud på kr. 411.568 i 2014.

I årets resultat indgår negativ værdiregulering på investeringsejendomme på kr. 1.653.726 før skat mod en negativ værdiregulering kr. 3.020.095 i 2014.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 er positiv med kr. 4.725.957.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer at de øvrige ejendomme i lighed med årets realiserede salg opnår en gevinst, som er med til at påvirke årets resultat positiv i de kommende regnskabsår.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Kandler Invest II ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. juni 2016


Direktionen:



Ronnie Kandler



Lasse Kandler



Kasper Kandler

Revisors erklæringer

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Kandler Invest II ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for Kandler Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015,

Frederiksberg, den 9. juni 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 31943582



Henning Jensen
Registreret Revisor



Torben Bille Jensen
Registreret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Værdiregulering af investeringsejendomme foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme medtages under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme"

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets driftsomkostninger målt til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsfremmende omkostninger, autodrift og administrationsomkostninger m.v.

Løn, gager og personaleomkostninger.

Omfatter løn og gager til medarbejdere, pensioner samt andre omkostninger til social sikring.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter omfatter andre sekundære indtægter.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, aktieindkomst, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid	Restværdi
4 år	0 %

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. Afkastsatsen er beregnet med 4,5 - 5,5 procent.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af noterede aktier, måles til kostpris på balancen dagen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Omfatter handelsejendomme som måles til kostpris.

I kostpris indgår handelsomkostninger direkte knyttet til erhvervelsen. Omkostninger, der tilfører en handelsejendom en merværdi, og som derved at forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges ejendommen. Omkostninger, der ikke tilfører en handelsejendom merværdi, indregnes i resultatopgørelsen under vareforbrug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til dagsværdi.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealizationsværdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter huslejedeposita fra lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

Resultatopgørelse

	2015 DKK	2014 DKK
Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015		
Bruttofortjeneste	-408.019	-846.036
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-459.337	-331.948
Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-3.625
Andre driftsudgifter	0	-2.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	276.581	1.068.242
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-7.791	40.607
Resultat før finansielle poster	-598.566	-75.114
Andre finansielle indtægter	3.500	526
Andre finansielle omkostninger	-609.609	-564.541
Resultat før skat	-1.204.675	-639.129
Skat af årets resultat	250.825	227.561
Årets resultat	-953.850	-411.568
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	149.700	0
Overført resultat	-1.103.550	-411.568
Forslag til resultatdisponering i alt	-953.850	-411.568

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
Grunde og bygninger	8.320.000	10.200.001
Materielle anlægsaktiver i alt	8.320.000	10.200.001
Andre værdipapirer og kapitalandele	619.164	360.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	619.164	360.000
Anlægsaktiver i alt	8.939.164	10.560.001
Varebeholdning	5.465.300	4.714.349
Varebeholdninger i alt	5.465.300	4.714.349
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.000	0
Andre tilgodehavender	5.471	359.163
Tilgodehavender i alt	65.471	359.163
Likvide beholdninger	1.190.000	4.250
Omsætningsaktiver i alt	6.720.771	5.077.762
Aktiver i alt	15.659.935	15.637.763

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Passiver pr. 31. december 2015		
2 Virksomhedskapital	250.000	250.000
Forslag til udbytte	149.700	0
Overført resultat	4.326.258	5.429.808
Egenkapital i alt	4.725.958	5.679.808
Hensættelser til udskudt skat	223.477	557.892
Hensatte forpligtelser i alt	223.477	557.892
Konvertible gældsbreve	673.120	440.000
Kreditinstitutter	9.018.329	7.743.597
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.691.449	8.183.597
Prioritetsgæld	114.342	96.097
Kreditinstitutter	225.963	373.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder	178.100	127.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	48.250
Selskabsskat	55.519	563.795
Anden gæld	390.127	7.542
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.019.051	1.216.466
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	10.933.977	9.957.955
Passiver i alt	15.659.935	15.637.763

Egenkapitalopgørelse

	2015 DKK	2014 DKK
Egenkapitalændringer		
Egenkapital primo	5.679.808	6.091.376
Overført resultat	-1.103.550	-411.568
Foreslået udbytte for regnskabsåret	149.700	0
Egenkapital i alt	4.725.958	5.679.808
Specifikation af egenkapitalen		
Virksomhedskapital, primo	250.000	250.000
Virksomhedskapital i alt	250.000	250.000
Overført resultat, primo	5.429.808	5.841.376
Overført via resultatdisponering	-1.103.550	-411.568
Overført resultat i alt	4.326.258	5.429.808
Foreslået udbytte for regnskabsåret	149.700	0
Udbytte i alt	149.700	0
Egenkapital i alt	4.725.958	5.679.808

Noter

	2015 DKK	2014 DKK
1 Løn, gager og personaleomkostninger		
Løn, gager og personaleomkostninger	337.121	320.684
Andre omkostninger til social sikring	122.216	11.264
Løn, gager og personaleomkostninger i alt	459.337	331.948
Antal beskæftigede i selskabet (gns.)	1	1

2 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	250.000	250.000
Virksomhedskapital i alt	250.000	250.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 9.132.671 forfalder DKK 8.471.655 efter 5 år.

Andre noteoplysninger

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 9.443.574. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 13.785.299.

Der er endvidere afgivet hæftelse til 3 mand (Ejerforeninger) med nom. DKK 173.000 i ejendommene, der i årsrapporten er indregnet med DKK 13.785.299.