

**Anelystparken 13, Tilst ApS**  
Eli Christensens Vej 49-53, 7430 Ikast

**CVR-nr. 37 74 88 89**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019

---

Christian Lorenzen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Anelystparken 13, Tilst ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 25. april 2019

### **Direktion**

Peter Kodbøl Jørgensen

Heinrich Ilskov Jessen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i Anelystparken 13, Tilst ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anelystparken 13, Tilst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ikast, den 25. april 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor  
mne10823

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Anelystparken 13, Tilst ApS Eli Christensens Vej 49-53 7430 Ikast
	CVR-nr.: 37 74 88 89 Stiftet: 26. maj 2016 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Kodbøl Jørgensen Heinrich Ilskov Jessen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og eje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3.453 t.kr. mod 1.201 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.315 t.kr. mod 22.038 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Anelystparken 13, Tilst ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 indkomster 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.452.718</b>	<b>1.201.097</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-38.000	27.478.049
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.414.718</b>	<b>28.679.146</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-445.450	-425.232
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.969.268</b>	<b>28.253.914</b>
1 Skat af årets resultat	-654.000	-6.216.000
<b>Årets resultat</b>	<b>2.315.268</b>	<b>22.037.914</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.315.268	22.037.914
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.315.268</b>	<b>22.037.914</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>66.200.000</u>	<u>66.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.200.000</u>	<u>66.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>66.200.000</u></b>	<b><u>66.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>16.422</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>16.422</u>
	Likvide beholdninger	<u>689.606</u>	<u>898.184</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>689.606</u></b>	<b><u>914.606</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.889.606</u></b>	<b><u>67.114.606</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	100.000	100.000
4	Overført resultat	24.343.508	22.028.240
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.443.508</u></b>	<b><u>22.128.240</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	6.868.000	6.214.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.868.000</u></b>	<b><u>6.214.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	27.000.000	27.000.000
6	Gæld til pengeinstitutter	3.194.153	4.319.689
7	Anden gæld	1.342.449	2.016.377
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.536.602</u>	<u>33.336.066</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.258.200	1.258.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.119	61.859
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.600.000	3.200.000
8	Anden gæld	1.148.177	916.241
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.041.496</u>	<u>5.436.300</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>35.578.098</u></b>	<b><u>38.772.366</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>66.889.606</u></b>	<b><u>67.114.606</u></b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	654.000	6.216.000
	<b>654.000</b>	<b>6.216.000</b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	38.721.951	0
Tilgang i årets løb	38.000	38.721.951
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>38.759.951</b>	<b>38.721.951</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	27.478.049	0
Årets regulering til dagsværdi	-38.000	27.478.049
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>27.440.049</b>	<b>27.478.049</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>66.200.000</b>	<b>66.200.000</b>

Investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Tilst, som er anskaffet i 2017. Ejendommen er fuldt udlejet på lejekontrakter til tredjemand med restløbetider på mellem 1,5-8,5 år.

Den årlige leje udgør 3.814 t.kr.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 5,5 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen ændres med -2.816 t.kr. / + 3.221 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -2.196 t.kr. / +2.512 t.kr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	100.000	100.000
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	22.028.240	-9.674
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.315.268</u>	<u>22.037.914</u>
	<b><u>24.343.508</u></b>	<b><u>22.028.240</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	27.000.000	27.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>27.000.000</u></b>	<b><u>27.000.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>27.000.000</u>	<u>27.000.000</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.452.353	5.577.889
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.258.200</u>	<u>-1.258.200</u>
	<b><u>3.194.153</u></b>	<b><u>4.319.689</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	2.021.784	2.695.712
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-679.335</u>	<u>-679.335</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>1.342.449</b></u>	<u><b>2.016.377</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 8. Anden gæld

Af anden gæld vedrører 825 t.kr. gæld til lejere. Beløbet udgjorde 715 t.kr. i 2017.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 66.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Engagement med pengeinstitut pr. 31. december 2018 udgør 4.320 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 66.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 1.700 t.kr. til sikkerhed for tredjemand. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 66.200 t.kr.

Anden hæftelse til tredjemand udgør 25 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.