

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

CVR-nr. 37 74 88 89

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2018

Christian Lorenzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 7. juni 2018

Direktion

Peter Kodbøl Jørgensen

Heinrich Ilskov Jessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Anelystparken 13, Tilst ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anelystparken 13, Tilst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 7. juni 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Bastrup Søndergaard

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10823

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Peter Kodbøl Jørgensen Heinrich Ilskov Jessen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Nordea A/S Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 1 og 3.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.201 t.kr. mod -7 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22.038 t.kr. mod -10 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

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2017</u>	<u>26/5 - 31/12</u> <u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.201.097	-7.004
Værdiregulering af investeringsejendomme	27.478.049	0
Resultat før finansielle poster	28.679.146	-7.004
Øvrige finansielle omkostninger	-425.232	-4.670
Resultat før skat	28.253.914	-11.674
2 Skat af årets resultat	-6.216.000	2.000
Årets resultat	22.037.914	-9.674
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	22.037.914	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.674
Disponeret i alt	22.037.914	-9.674

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	73.991
3	Investeringsjendomme	<u>66.200.000</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.200.000</u>	<u>73.991</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.200.000</u>	<u>73.991</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	2.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.422</u>	<u>16.236</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.422</u>	<u>18.236</u>
	Likvide beholdninger	<u>898.184</u>	<u>24.246</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>914.606</u>	<u>42.482</u>
	Aktiver i alt	<u>67.114.606</u>	<u>116.473</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	100.000	100.000
5	Overført resultat	22.028.240	-9.674
	Egenkapital i alt	<u>22.128.240</u>	<u>90.326</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	6.214.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.214.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	27.000.000	0
7	Gæld til pengeinstitutter	4.319.689	0
8	Anden gæld	2.016.377	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.336.066</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.258.200	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.859	7.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.200.000	0
	Anden gæld	916.241	19.147
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.436.300</u>	<u>26.147</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.772.366</u>	<u>26.147</u>
	Passiver i alt	<u>67.114.606</u>	<u>116.473</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 3.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning eller måling.

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>6.216.000</u>	<u>-2.000</u>
	<u>6.216.000</u>	<u>-2.000</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	38.721.951	0
Kostpris 31. december	38.721.951	0
Årets regulering til dagsværdi	27.478.049	0
Regulering til dagsværdi 31. december	27.478.049	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	66.200.000	0

Investeringsejendom består af en udlejningsejendom i Tilst, som er anskaffet i 2017. Ejendommen er fuldt udlejet på henholdsvis en 3 årig og en 10 årig lejekontrakt til tredjemand.

Den årlige leje udgør 3.817 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 afkastskrav på 5,5 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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 -2.764 t.kr. / + 3.278 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -2.156 t.kr. / +2.557 t.kr.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	100.000	100.000
	100.000	100.000

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-9.674	0
Årets overførte overskud eller underskud	22.037.914	-9.674
	22.028.240	-9.674
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	27.000.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	27.000.000	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	27.000.000	0
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	5.577.889	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.258.200	0
	4.319.689	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	2.695.712	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-679.335	0
Anden gæld i alt	2.016.377	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
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 2017 udgør 66.200 t.kr.		

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Engagement med pengeinstitut pr. 31. december 2017 udgør 4.700 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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 2017 udgør 66.200 t.kr.

Anden hæftelse til tredjemand udgør 25 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.