

K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS

Nedergade 35C
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2020

Gert Vikkelsøe
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS
 Nedergade 35C
 5000 Odense C

CVR-nr: 29935718
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2019. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense C, den 26/05/2020

Bestyrelse

Jørn Beier

Rolf Harald Barfoed

Frederik Barfoed

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2019 udviser et overskud på kr. 5.379.698. Balancen pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 30.491.772.

Selskabets forretningsejendomme er værdiansat ud fra bl.a. hensyn til beliggenhed, lejens størrelse, lejekontraktens længde, lejemålets genanvendelighed.

Selskabets ejendomme er generelt i god stand.

Den forventede økonomiske udvikling.

Resultatet før værdireguleringer for 2020 forventes at blive på niveau med 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter ledelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Anelyst Retail, Århus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen for regnskabsperioden. Huslejeindtægter præsenteres som huslejeindtægter ved fuld udlejning incl. bidrag til dækning af driftsudgifter med fradrag af tomgangsleje.

Finansielle poster

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kostprisen for forbedringer af investeringsejendomme og bygninger under opførelse omfatter direkte løn- og materialeomkostninger m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Egenkapital

Udlodning, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Skat

Idet K/S Anelyst Retail, Århus ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		6.308.637	6.030.646
Eksterne omkostninger	1	25.336	-235.908
Administrationsomkostninger	2	-28.039	-47.308
Bruttoresultat		6.305.934	5.747.430
Resultat af ordinær primær drift		6.305.934	5.747.430
Øvrige finansielle omkostninger	3	-926.236	-1.510.298
Ordinært resultat før skat		5.379.698	4.237.132
Årets resultat		5.379.698	4.237.132
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.500.000	1.000.000
Overført resultat		2.879.698	3.237.132
I alt		5.379.698	4.237.132

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		97.197.772	97.154.295
Materielle anlægsaktiver i alt	4	97.197.772	97.154.295
Anlægsaktiver i alt		97.197.772	97.154.295
Andre tilgodehavender		117.721	84.281
Tilgodehavender i alt		117.721	84.281
Omsætningsaktiver i alt		117.721	84.281
Aktiver i alt		97.315.493	97.238.576

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	5	3.500.000	3.500.000
Overført resultat		24.491.772	21.612.074
Forslag til udbytte		2.500.000	1.000.000
Egenkapital i alt		30.491.772	26.112.074
Gæld til realkreditinstitutter		50.687.128	34.387.258
Deposita		1.866.092	1.818.792
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	52.553.220	36.206.050
Gæld til realkreditinstitutter		368.198	320.678
Gæld til banker		13.060.330	33.592.095
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		348.823	323.258
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		493.150	684.421
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.270.501	34.920.452
Gældsforpligtelser i alt		66.823.721	71.126.502
Passiver i alt		97.315.493	97.238.576

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	21.612.074	1.000.000	26.112.074
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	2.879.698	2.500.000	5.379.698
Egenkapital, ultimo	3.500.000	24.491.772	2.500.000	30.491.772

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	228.767	254.281
Bidrag til ejerforening	35.539	33.836
Bidrag til centerforening	62.083	57.096
Vedligeholdelse	3.750	205.768
Annonce og konsulent - udlejning	0	28.380
Vicevært	9.050	8.800
Diverse driftsomkostninger	5.170	898
Refusion driftsomkostninger	-369.695	-353.151
	25.336	235.908

2. Administrationsomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	27.900	27.400
Småanskaffelser	0	19.747
Diverse administrationsomkostninger	139	161
	28.039	47.308

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	392.303	377.708
Renter bankgæld	501.214	1.100.922
Renter tilknyttede virksomheder	32.719	31.668
	926.236	1.510.298

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	97.154.295
Tilgang i årets løb, forbedringer	43.477
Kostpris ultimo	97.197.772
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.197.772

5. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 35.000 kr.

	kr.
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 2015	3.500.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
Stamkapital ultimo 2019	3.500.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019 kr.	2018 kr.
Gæld pr. 31.12.2019	51.088.417	34.667.593
Heraf forfalder inden for 1 år	-368.198	-320.678
Nominel gæld	50.720.219	34.346.915
Regulering til amortiseret kostpris	-33.091	40.343
Gæld til amortiseret kostpris	50.687.128	34.387.258

Af den nominelle gæld forfalder efter mere end 5 år t.kr. 41.113.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld kr. 51.055.326

Investeringsjendomme, kr. 97.197.772

Bankgæld kr. 13.060.330

Ejerpantebrev kr. 14.082.000 og skadesløsbrev kr. 19.300.000 i investeringsjendomme, kr. 97.197.772

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0