

ANP V P/S

Østergrave 4, 8900 Randers C
CVR-nr. 36 91 98 25

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.23

Kenneth Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9 - 12

Selskabet

ANP V P/S
Østergrave 4
8900 Randers C
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 36 91 98 25
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Kenneth Jensen

Bestyrelse

Kenneth Jensen
Marianne Præst Pedersen
Anne Louise Bjørn

Pengeinstitut

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for ANP V P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. maj 2023

Direktionen

Kenneth Jensen

Bestyrelsen

Kenneth Jensen

Marianne Præst Pedersen

Anne Louise Bjørn

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 3.450.564 mod DKK 1.662.148 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.458.895.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	479.816	1.981.874
Finansielle indtægter	3.353.468	142.253
Finansielle omkostninger	-382.720	-461.979
Resultat før skat	3.450.564	1.662.148
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	3.450.564	1.662.148
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	650.000	1.650.000
Overført resultat	2.800.564	12.148
I alt	3.450.564	1.662.148

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	42.600.000	42.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	42.600.000	42.600.000
Anlægsaktiver i alt	42.600.000	42.600.000
Likvide beholdninger	29.940	73.706
Omsætningsaktiver i alt	29.940	73.706
Aktiver i alt	42.629.940	42.673.706
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	13.958.895	11.158.331
Egenkapital i alt	14.458.895	11.658.331
1 Gæld til realkreditinstitutter	25.887.578	29.558.502
1 Deposita	845.709	837.348
Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.733.287	30.395.850
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	244.924	245.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.495	37.938
Gæld til tilknyttede virksomheder	141.002	136.502
Anden gæld	1.020.337	199.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.437.758	619.525
Gældsforpligtelser i alt	28.171.045	31.015.375
Passiver i alt	42.629.940	42.673.706

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	500.000	11.146.183
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.650.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.662.148
Saldo pr. 31.12.21	500.000	11.158.331
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	500.000	11.158.331
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-650.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.450.564
Saldo pr. 31.12.22	500.000	13.958.895

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	244.924	24.915.363	26.132.502	29.804.262
Deposita	0	0	845.709	837.348
I alt	244.924	24.915.363	26.978.211	30.641.610

2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	42.600.000	42.600.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedskomformt afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for t.DKK 42.625.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.