

# **ANP V P/S**

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

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.05.22

Kenneth Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9 - 13

---

---

**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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2022

**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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.662.148 mod DKK 6.179.815 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.658.331.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.981.874</b>	<b>1.861.085</b>
1	Personaleomkostninger	0	-1.158.750
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.981.874</b>	<b>702.335</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	6.850.000
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.981.874</b>	<b>7.552.335</b>
	Finansielle indtægter	142.253	0
	Finansielle omkostninger	-461.979	-1.372.520
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.662.148</b>	<b>6.179.815</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.662.148</b>	<b>6.179.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.650.000	0
	Overført resultat	12.148	6.179.815
	<b>I alt</b>	<b>1.662.148</b>	<b>6.179.815</b>

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	42.600.000	42.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.600.000</b>	<b>42.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>42.600.000</b>	<b>42.600.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>73.706</b>	<b>34.711</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>73.706</b>	<b>34.711</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>42.673.706</b>	<b>42.634.711</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	11.158.331	11.146.183
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.658.331</b>	<b>11.646.183</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	29.558.502	29.822.184
2 Deposita	837.348	849.592
2 Anden gæld	0	6.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.395.850</b>	<b>30.678.526</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	245.760	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.938	31.010
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.502	141.027
Anden gæld	199.325	137.965
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>619.525</b>	<b>310.002</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.015.375</b>	<b>30.988.528</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>42.673.706</b>	<b>42.634.711</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	500.000	4.966.368
Forslag til resultatdisponering	0	6.179.815
Saldo pr. 31.12.20	500.000	11.146.183
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

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	1.158.750
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	245.760	28.583.136	29.804.262	29.822.184
Deposita	0	0	837.348	849.592
Anden gæld	0	0	0	6.750
I alt	245.760	28.583.136	30.641.610	30.678.526

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

#### **5. 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.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

(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.