

# **ANP V P/S**

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

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.04.24

Kenneth Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 13

---

---

**Selskabet**

---

ANP V P/S  
c/o Lou Advokatfirma  
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 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2024

**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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 887.511 mod DKK 3.450.564 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.296.406.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.832.186</b>	<b>479.816</b>
	Finansielle indtægter	0	3.353.468
	Finansielle omkostninger	-944.675	-382.720
	<b>Årets resultat</b>	<b>887.511</b>	<b>3.450.564</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	50.000	650.000
	Overført resultat	837.511	2.800.564
	<b>I alt</b>	<b>887.511</b>	<b>3.450.564</b>

	31.12.23	31.12.22
	DKK	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>
Andre tilgodehavender	26.292	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>26.292</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.315</b>	<b>29.940</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.607</b>	<b>29.940</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>42.632.607</b>	<b>42.629.940</b>

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	14.796.406	13.958.895
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.296.406</b>	<b>14.458.895</b>
1	Gæld til realkreditinstitutter	25.643.278	25.887.578
1	Deposita	924.633	845.709
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.567.911</b>	<b>26.733.287</b>
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	244.299	244.924
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.438	31.495
	Gæld til tilknyttede virksomheder	146.602	141.002
	Anden gæld	338.951	1.020.337
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>768.290</b>	<b>1.437.758</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.336.201</b>	<b>28.171.045</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>42.632.607</b>	<b>42.629.940</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	500.000	13.958.895
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-50.000
Forslag til resultatdisponering	0	887.511
Saldo pr. 31.12.23	500.000	14.796.406

## 1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	244.299	24.674.450	25.887.577	26.132.502
Deposita	0	0	924.633	845.709
I alt	244.299	24.674.450	26.812.210	26.978.211

## 2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	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.

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.

## 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 -**

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### **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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.