

# **ANP II K/S**

Østre Havnepromenade 26, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 38 64 09 84

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.05.20

Søren V. Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

ANP II K/S  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 38 64 09 84  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren V. Pedersen  
Jens Rytter Andersen

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for ANP II K/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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. maj 2020

**Direktionen**

Søren V. Pedersen

Jens Rytter Andersen

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er opførelse og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 765.945 mod DKK 5.320.881 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.777.993.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>964.683</b>	<b>1.009.131</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>964.683</b>	<b>1.009.131</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	4.466.485
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>964.683</b>	<b>5.475.616</b>
Finansielle omkostninger	-198.738	-154.735
<b>Årets resultat</b>	<b>765.945</b>	<b>5.320.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinær udlodning i regnskabsåret	400.000	2.758.333
Forslag til udlodning for regnskabsåret	500.000	400.000
Overført resultat	-134.055	2.162.548
<b>I alt</b>	<b>765.945</b>	<b>5.320.881</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	21.546.000	21.545.999
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.546.000</b>	<b>21.545.999</b>
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	1.250.000	1.250.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.250.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.796.000</b>	<b>22.795.999</b>
	Andre tilgodehavender	64.685	2.877
	Periodeafgrænsningsposter	0	15.146
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>64.685</b>	<b>18.023</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.685</b>	<b>18.023</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.860.685</b>	<b>22.814.022</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	2.250.000	2.250.000
	Overført resultat	2.027.993	2.162.048
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	400.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.777.993</b>	<b>4.812.048</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	16.847.244	16.947.611
2	Deposita	455.315	462.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.302.559</b>	<b>17.409.611</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	124.003	124.345
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	579.389	389.309
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.284	14.738
	Gæld til tilknyttede virksomheder	51.395	50.395
	Anden gæld	13.062	13.576
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>780.133</b>	<b>592.363</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.082.692</b>	<b>18.001.974</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.860.685</b>	<b>22.814.022</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	2.250.000	-500	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.758.333	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.920.881	400.000
Saldo pr. 31.12.18	2.250.000	2.162.048	400.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	2.250.000	2.162.048	400.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-400.000	0
Betalt udbytte	0	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	265.945	500.000
Saldo pr. 31.12.19	2.250.000	2.027.993	500.000

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	17.079.515
Kostpris pr. 31.12.19	17.079.515
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	4.466.485
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	4.466.485
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	21.546.000
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	131.209

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedskonformt 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.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	124.003	16.346.150	16.971.247	17.071.956
Deposita	0	455.315	455.315	462.000
I alt	124.003	16.801.465	17.426.562	17.533.956

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for t.DKK 17.750, samt givet transport i krav på indbetaling af virksomhedskapital for t.DKK 1.250, i alt modsvarende t.DKK 19.000.

## 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.

#### **4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

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 nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen 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.

#### **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.

#### **Andre finansielle poster**

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

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 kommanditisterne 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### 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.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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