

# **ANP II K/S**

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

## **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 - 15

---

---

**Selskabet**

---

ANP II K/S  
c/o 40-056 Spar Nord Ejendomsadm  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 38 64 09 84  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kenneth Jensen

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for ANP II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2024

**Direktionen**

Kenneth Jensen

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er opførelse og udlejning af fast ejendom.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 345.828 mod DKK 772.521 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.850.281.

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>944.953</b>	<b>971.576</b>
Finansielle indtægter	10.361	0
Finansielle omkostninger	-609.486	-199.055
<b>Årets resultat</b>	<b>345.828</b>	<b>772.521</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udlodninger i regnskabsåret	475.000	725.000
Overført resultat	-129.172	47.521
<b>I alt</b>	<b>345.828</b>	<b>772.521</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.500.000	22.500.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.500.000</b>	<b>22.500.000</b>
2	Krav på indbetaling af selskabskapital 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>23.750.000</b>	<b>23.750.000</b>
	Andre tilgodehavender	617	51.090
	Periodeafgrænsningsposter	11.066	10.492
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.683</b>	<b>61.582</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.683</b>	<b>61.582</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.761.683</b>	<b>23.811.582</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	2.250.000	2.250.000
	Overført resultat	3.600.281	3.729.453
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.850.281</b>	<b>5.979.453</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	16.514.151	16.543.399
3	Deposita	413.784	472.819
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.927.935</b>	<b>17.016.218</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	76.661	123.248
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	597.695	573.312
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.057	25.120
	Gæld til tilknyttede virksomheder	263.395	52.395
	Anden gæld	28.659	41.836
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>983.467</b>	<b>815.911</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.911.402</b>	<b>17.832.129</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.761.683</b>	<b>23.811.582</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	2.250.000	3.681.932
Årets udlodninger	0	-725.000
Forslag til resultatdisponering	0	772.521
Saldo pr. 31.12.22	2.250.000	3.729.453
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	2.250.000	3.729.453
Årets udlodninger	0	-475.000
Forslag til resultatdisponering	0	345.828
Saldo pr. 31.12.23	2.250.000	3.600.281

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	17.079.515
Kostpris pr. 31.12.23	17.079.515
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	5.420.485
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	5.420.485
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	22.500.000

**2. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Krav på indbe- taling af virk- somhedskapital og overkurs
Kostpris pr. 01.01.23	1.250.000
Kostpris pr. 31.12.23	1.250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	1.250.000

**3. 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	76.661	16.178.150	16.590.812	16.666.647
Deposita	0	0	413.784	472.819
I alt	76.661	16.178.150	17.004.596	17.139.466

**4. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	22.500.000	22.500.000

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 hensynstagen 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 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.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant 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.

## 6. 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### 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 kommanditisterne og komplementaren.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

#### 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.