

ANP II K/S

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

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 - 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

Kenneth Jensen

Pengeinstitut

Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. maj 2023

Direktionen

Kenneth Jensen

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 772.521 mod DKK 1.828.318 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.979.454.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	971.576	1.071.287
Resultat før dagsværdireguleringer	971.576	1.071.287
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	954.000
Resultat af primær drift	971.576	2.025.287
Finansielle omkostninger	-199.055	-196.969
Årets resultat	772.521	1.828.318
Forslag til resultatdisponering		
Udlodninger i regnskabsåret	725.000	758.333
Overført resultat	47.521	1.069.985
I alt	772.521	1.828.318

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.500.000	22.500.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	22.500.000	22.500.000
2	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	1.250.000	1.250.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.250.000	1.250.000
	Anlægsaktiver i alt	23.750.000	23.750.000
	Andre tilgodehavender	51.091	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.492	0
	Tilgodehavender i alt	61.583	0
	Omsætningsaktiver i alt	61.583	0
	Aktiver i alt	23.811.583	23.750.000

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	2.250.000	2.250.000
	Overført resultat	3.729.454	3.681.933
	Egenkapital i alt	5.979.454	5.931.933
3	Gæld til realkreditinstitutter	16.543.399	16.644.999
3	Deposita	472.819	393.456
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.016.218	17.038.455
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	123.248	123.596
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	573.312	511.030
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.120	14.690
	Gæld til tilknyttede virksomheder	52.395	52.395
	Anden gæld	41.836	77.901
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	815.911	779.612
	Gældsforpligtelser i alt	17.832.129	17.818.067
	Passiver i alt	23.811.583	23.750.000

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	2.250.000	2.611.948
Årets udlodninger	0	-758.333
Forslag til resultatdisponering	0	1.828.318
Saldo pr. 31.12.21	2.250.000	3.681.933
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	2.250.000	3.681.933
Årets udlodninger	0	-725.000
Forslag til resultatdisponering	0	772.521
Saldo pr. 31.12.22	2.250.000	3.729.454

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	17.079.515
Kostpris pr. 31.12.22	17.079.515
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	5.420.485
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	5.420.485
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	22.500.000

2. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Krav på indbe- taling af virk- somhedskapital og overkurs
Kostpris pr. 01.01.22	1.250.000
Kostpris pr. 31.12.22	1.250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	1.250.000

3. 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	123.248	16.045.355	16.666.647	16.768.595
Deposita	0	0	472.819	393.456
I alt	123.248	16.045.355	17.139.466	17.162.051

4. Oplysninger om dagsværdi

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

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. 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 eksternt 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

Investeringsøjendomme 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.

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