

# **ANP I K/S**

Østre Havnepromenade 26, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 38 64 98 41

## **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 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

ANP I K/S  
c/o 40-058 Spar Nord Ejendomsadm  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 38 64 98 41  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kenneth Jensen

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for ANP I 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. maj 2022

**Direktionen**

Kenneth Jensen

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i opførelse og udlejning af fast ejendom

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.781.635 mod DKK 840.558 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.939.622.

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>1.022.748</b>	<b>1.039.602</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	954.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.976.748</b>	<b>1.039.602</b>
Finansielle omkostninger	-195.113	-199.044
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.781.635</b>	<b>840.558</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.781.635</b>	<b>840.558</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udlodninger i regnskabsåret	758.333	250.000
Overført resultat	1.023.302	590.558
<b>I alt</b>	<b>1.781.635</b>	<b>840.558</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	22.500.000	21.546.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.500.000</b>	<b>21.546.000</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>22.796.000</b>
	Andre tilgodehavender	1.947	44.692
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.947</b>	<b>44.692</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.947</b>	<b>44.692</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.751.947</b>	<b>22.840.692</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	2.250.000	2.250.000
	Overført resultat	3.689.622	2.666.320
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.939.622</b>	<b>4.916.320</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	16.644.463	16.745.697
3	Deposita	433.072	412.376
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.077.535</b>	<b>17.158.073</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	123.638	123.987
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	504.222	575.586
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.185	13.831
	Gæld til tilknyttede virksomheder	52.395	52.895
	Anden gæld	46.350	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>734.790</b>	<b>766.299</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.812.325</b>	<b>17.924.372</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.751.947</b>	<b>22.840.692</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udlodning for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	2.250.000	2.075.762	500.000
Årets udlodninger	0	-250.000	0
Betalt udbytte	0	0	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	840.558	0
Saldo pr. 31.12.20	2.250.000	2.666.320	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	2.250.000	2.666.320	0
Årets udlodninger	0	-758.333	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.781.635	0
Saldo pr. 31.12.21	2.250.000	3.689.622	0

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	17.105.197
Kostpris pr. 31.12.21	17.105.197
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	4.440.803
Dagsværdireguleringer i året	954.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	5.394.803
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	22.500.000

**2. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Krav på indbe- taling af virk- somhedskapital og overkurs
Kostpris pr. 01.01.21	1.250.000
Kostpris pr. 31.12.21	1.250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	1.250.000

### 3. 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	123.638	16.144.904	16.768.101	16.869.684
Deposita	0	0	433.072	412.376
I alt	123.638	16.144.904	17.201.173	17.282.060

### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	22.500.000	22.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	954.000	954.000

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 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

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 salgsmkostninger 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.

#### 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.