

# **ANP IV K/S**

Østre Havnepromenade 26, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 41 96 93 85

## **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 - 14

---

---

**Selskabet**

---

ANP IV K/S  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 41 96 93 85  
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 IV 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 1.863.294 mod DKK 1.735.029 for tiden 19.12.20 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.978.323.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

		19.12.20
Note	2022	31.12.21
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.945.086</b>	<b>1.817.206</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.945.086</b>	<b>1.817.206</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	9.282
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.945.086</b>	<b>1.826.488</b>
Finansielle omkostninger	-81.792	-91.459
<b>Årets resultat</b>	<b>1.863.294</b>	<b>1.735.029</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udlodninger i regnskabsåret	760.000	1.360.000
Overført resultat	1.103.294	375.029
<b>I alt</b>	<b>1.863.294</b>	<b>1.735.029</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	28.500.000	28.500.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.500.000</b>	<b>28.500.000</b>
2	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	500.000	500.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>
	Andre tilgodehavender	850.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	22.417	20.402
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>872.417</b>	<b>20.402</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>872.417</b>	<b>20.402</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.872.417</b>	<b>29.020.402</b>

		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	8.978.323	7.875.029
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.978.323</b>	<b>12.875.029</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	13.539.863	14.462.284
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.539.863</b>	<b>14.462.284</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	922.421	819.379
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	919.649	695.114
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.417	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	52.830	49.830
	Anden gæld	436.914	118.766
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.354.231</b>	<b>1.683.089</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.894.094</b>	<b>16.145.373</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>29.872.417</b>	<b>29.020.402</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 19.12.20 - 31.12.21		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	5.000.000	7.500.000
Årets udlodninger	0	-1.360.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.735.029
Saldo pr. 31.12.21	5.000.000	7.875.029
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	5.000.000	7.875.029
Årets udlodninger	0	-760.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.863.294
Saldo pr. 31.12.22	5.000.000	8.978.323

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	28.490.718
Kostpris pr. 31.12.22	28.490.718
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	9.282
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	9.282
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	28.500.000

**2. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Krav på indbe- taling af virk- somhedskapital og overkurs
Tilgang i året	500.000
Kostpris pr. 31.12.22	500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	500.000

**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	922.421	9.869.239	14.462.284	15.281.663
I alt	922.421	9.869.239	14.462.284	15.281.663

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	28.500.000	28.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en 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.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for t.DKK 16.000.

## 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.

### 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.

**6. 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.

**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 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

##### *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 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.

#### Gældsforpligtelser

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.