

ANP IV K/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 19.12.20 - 31.12.21

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 - 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 19.12.20 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19.12.20 - 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 er opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 19.12.20 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 1.735.029. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.875.029.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	19.12.20	31.12.21
Note	DKK	
Bruttofortjeneste	1.817.206	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.282	
Resultat af primær drift	1.826.488	
Finansielle omkostninger	-91.459	
Resultat før skat	1.735.029	
Skat af årets resultat	0	
Årets resultat	1.735.029	
Forslag til resultatdisponering		
Udlodninger i regnskabsåret	1.360.000	
Overført resultat	375.029	
I alt	1.735.029	

AKTIVER		31.12.21
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	28.500.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	28.500.000
2	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	500.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	500.000
	Anlægsaktiver i alt	29.000.000
	Periodeafgrænsningsposter	20.402
	Tilgodehavender i alt	20.402
	Omsætningsaktiver i alt	20.402
	Aktiver i alt	29.020.402

PASSIVER		31.12.21
		DKK
Note		
	Selskabskapital	5.000.000
	Overført resultat	7.875.029
	Egenkapital i alt	12.875.029
3	Gæld til realkreditinstitutter	14.462.284
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.462.284
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	819.379
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	695.114
	Gæld til tilknyttede virksomheder	49.830
	Anden gæld	118.766
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.683.089
	Gældsforpligtelser i alt	16.145.373
	Passiver i alt	29.020.402

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

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	28.490.718
Kostpris pr. 31.12.21	28.490.718
Dagsværdireguleringer i året	9.282
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	9.282
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	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. 31.12.21	500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	500.000

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 18.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	819.379	11.201.717	15.281.663	15.281.663
I alt	819.379	11.201.717	15.281.663	15.281.663

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	28.500.000	28.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	9.282	9.282

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.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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 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.

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.