

# **K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS**

Nedergade 35C  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/05/2021**

---

**Gert Vikkelsøe**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S ANEALYST RETAIL, ÅRHUS  
Nedergade 35C  
5000 Odense C

CVR-nr: 29935718  
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2020. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar – 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 18/05/2021

### Bestyrelse

Jørn Beier

Rolf Harald Barfoed

Frederik Barfoed

# Ledelsesberetning

## **Præsentation af virksomheden**

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for 2020 udviser et overskud på kr. 5.606.338. Balancen pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 33.598.110.

Selskabets forretningsjendomme er værdiansat ud fra bl.a. hensyn til beliggenhed, lejens størrelse, lejekontraktens længde, lejemålets genanvendelighed.

Selskabets ejendomme er generelt i god stand.

## **Den forventede økonomiske udvikling.**

Resultatet før værdireguleringer for 2021 forventes at blive på niveau med 2020.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter ledelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Anelyst Retail, Århus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen for regnskabsperioden. Huslejeindtægter præsenteres som huslejeindtægter ved fuld udlejning incl. bidrag til dækning af driftsudgifter med fradrag af tomgangsleje.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og

værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kostprisen for forbedringer af investeringsejendomme og bygninger under opførelse omfatter direkte løn- og materialeomkostninger m.v.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

**Egenkapital**

Udlodning, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

**Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

**Skat**

Idet K/S Anelyst Retail, Århus ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		6.320.283	6.308.637
Eksterne omkostninger	1	-39.681	25.336
Administrationsomkostninger	2	-29.005	-28.039
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.251.597</b>	<b>6.305.934</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>6.251.597</b>	<b>6.305.934</b>
Øvrige finansielle omkostninger	3	-645.259	-926.236
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>5.606.338</b>	<b>5.379.698</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5.606.338</b>	<b>5.379.698</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	2.500.000
Overført resultat		606.338	2.879.698
<b>I alt</b>		<b>5.606.338</b>	<b>5.379.698</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		97.202.752	97.197.772
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>97.202.752</b>	<b>97.197.772</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>97.202.752</b>	<b>97.197.772</b>
Andre tilgodehavender		111.968	117.721
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>111.968</b>	<b>117.721</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>111.968</b>	<b>117.721</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>97.314.720</b>	<b>97.315.493</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	5	3.500.000	3.500.000
Overført resultat		25.098.110	24.491.772
Forslag til udbytte		5.000.000	2.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>33.598.110</b>	<b>30.491.772</b>
Gæld til realkreditinstitutter		50.320.854	50.687.128
Deposita		1.867.511	1.866.092
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>52.188.365</b>	<b>52.553.220</b>
Gæld til realkreditinstitutter		368.065	368.198
Gæld til banker		9.855.645	13.060.330
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		374.146	348.823
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		930.389	493.150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.528.245</b>	<b>14.270.501</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>63.716.610</b>	<b>66.823.721</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>97.314.720</b>	<b>97.315.493</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	24.491.772	2.500.000	30.491.772
Betalt udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat	0	606.338	5.000.000	5.606.338
Egenkapital, ultimo	3.500.000	25.098.110	5.000.000	33.598.110

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	228.767	228.767
Bidrag til ejerforening	39.730	35.539
Bidrag til centerforening	62.083	62.083
Vedligeholdelse	22.697	3.750
Vicevært	9.300	9.050
Diverse driftsomkostninger	8.255	5.170
Refusion driftsomkostninger	-331.151	-369.695
	<u>39.681</u>	<u>25.336</u>

## 2. Administrationsomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	28.900	27.900
Diverse administrationsomkostninger	105	139
	<u>29.005</u>	<u>28.039</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Prioritetsrenter	365.090	392.303
Renter bankgæld	247.279	501.214
Renter tilknyttede virksomheder	32.738	32.719
Øvrige renter	152	0
	<u>645.259</u>	<u>926.236</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	<u>97.197.772</u>
Tilgang i årets løb, forbedringer	4.980
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>97.202.752</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>97.202.752</b></u>

## 5. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 35.000 kr.

	<b>kr.</b>
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 2016	3.500.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
<b>Stamkapital ultimo 2020</b>	<b>3.500.000</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld pr. 31.12.2020	50.720.219	51.088.417
Heraf forfalder inden for 1 år	-368.065	-368.198
<b>Nominel gæld</b>	<b>50.352.154</b>	<b>50.720.219</b>
Regulering til amortiseret kostpris	-31.300	-33.091
<b>Gæld til amortiseret kostpris</b>	<b>50.320.854</b>	<b>50.687.128</b>

Af den nominelle gæld forfalder efter mere end 5 år t.kr. 41.060.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

#### **Prioritetsgæld kr. 50.688.919**

Investeringsjendomme, kr. 97.202.782

#### **Bankgæld kr. 9.855.645**

Ejerpantebrev kr. 14.082.000 og skadesløsbrev kr. 19.300.000 i investeringsejendomme, kr. 97.202.782

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	0