

---

# K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS

**CVR-nr.: 29935718**

Nedergade 35C  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**15/06/2023**

---

**Gert Vikkelsøe**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr.: 29935718  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 12/06/2023

## **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 2022 udviser et overskud på kr. 5.846.999. Balancen pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 35.328.065.

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

Selskabets ejendomme er generelt i god stand.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Selskabet har pr. 1. januar 2023 frasolgt sine aktiver til Barfoed Group P/S.

## **Forventninger til de fremtidige økonomiske forhold**

Selskabet forventes likvideret, da alle aktiver er frasolgt primo 2023.

## 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

Investeringsejendomme 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 renteomkostning 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		6.667.870	6.503.723
Eksterne omkostninger	1	8.711	2.536
Administrationsomkostninger	2	-34.717	-27.805
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.641.864</b>	<b>6.478.454</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>6.641.864</b>	<b>6.478.454</b>
Øvrige finansielle omkostninger	3	-794.865	-595.500
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>5.846.999</b>	<b>5.882.954</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5.846.999</b>	<b>5.882.954</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000.000
Overført resultat		5.846.999	882.954
<b>I alt</b>		<b>5.846.999</b>	<b>5.882.954</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		97.202.752	97.202.752
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>97.202.752</b>	<b>97.202.752</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>97.202.752</b>	<b>97.202.752</b>
Andre tilgodehavender		100.054	106.726
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>100.054</b>	<b>106.726</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>100.054</b>	<b>106.726</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>97.302.806</b>	<b>97.309.478</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	3.500.000	3.500.000
Overført resultat		31.828.063	25.981.064
Forslag til udbytte		0	5.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>35.328.063</b>	<b>34.481.064</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.935.456	49.932.739
Deposita		1.870.478	1.868.972
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>49.805.934</b>	<b>51.801.711</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.031.269	389.635
Gæld til banker		9.210.905	9.732.771
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		430.528	401.287
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		496.107	503.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.168.809</b>	<b>11.026.703</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>61.974.743</b>	<b>62.828.414</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>97.302.806</b>	<b>97.309.478</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	25.981.064	5.000.000	34.481.064
Betalt udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	5.846.999	0	5.846.999
Egenkapital, ultimo	3.500.000	31.828.063	0	35.328.063

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskat og dækningsafgift	235.769	235.462
Bidrag til ejerforening	52.911	43.660
Bidrag til centerforening	62.083	62.083
Vedligeholdelse	3.686	1.710
Vicevært	9.800	9.550
Diverse driftsomkostninger	4.224	6.588
Refusion driftsomkostninger	-377.184	-361.589
	<b>-8.711</b>	<b>-2.536</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	30.700	29.700
Diverse administrationsomkostninger	4.017	-1.895
	<b>34.717</b>	<b>27.805</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	502.408	341.459
Renter bankgæld	255.386	219.478
Renter tilknyttede virksomheder	37.071	34.563
Øvrige renter	0	0
	<b>794.865</b>	<b>595.500</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	97.202.752
Tilgang i årets løb, forbedringer	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>97.202.752</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>97.202.752</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 35.000 kr.

	kr.
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 2018	3.500.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
<b>Stamkapital ultimo 2022</b>	<b>3.500.000</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2022 kr.	2021 kr.
Gæld pr. 31.12.2022	49.994.442	50.351.883
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.031.269	-389.635
<b>Nominel gæld</b>	<b>47.963.173</b>	<b>49.962.248</b>
Regulering til amortiseret kostpris	-27.717	-29.509
<b>Gæld til amortiseret kostpris</b>	<b>47.935.456</b>	<b>49.932.739</b>

Af den nominelle gæld forfalder efter mere end 5 år t.kr. 36.903.

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

### Sikkerhedsstillelser

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

#### **Prioritetsgæld kr. 49.966.725**

Investeringsjendomme, kr. 97.202.782

#### **Bankgæld kr. 9.210.905**

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

**2022**

0