

K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS

CVR-nr.: 29935718

Nedergade 35C
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

25/05/2022

Gert Vikkelsøe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 C , den 25/05/2022

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 2021 udviser et overskud på kr. 5.882.954. Balancen pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 34.481.064.

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 2022 forventes at blive på niveau med 2021.

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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		6.503.723	6.320.283
Eksterne omkostninger	1	2.536	-39.681
Administrationsomkostninger	2	-27.805	-29.005
Bruttoresultat		6.478.454	6.251.597
Resultat af ordinær primær drift		6.478.454	6.251.597
Øvrige finansielle omkostninger	3	-595.500	-645.259
Ordinært resultat før skat		5.882.954	5.606.338
Årets resultat		5.882.954	5.606.338
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		882.954	606.338
I alt		5.882.954	5.606.338

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		97.202.752	97.202.752
Materielle anlægsaktiver i alt	4	97.202.752	97.202.752
Anlægsaktiver i alt		97.202.752	97.202.752
Andre tilgodehavender		106.726	111.968
Tilgodehavender i alt		106.726	111.968
Omsætningsaktiver i alt		106.726	111.968
AKTIVER I ALT		97.309.478	97.314.720

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	5	3.500.000	3.500.000
Overført resultat		25.981.064	25.098.110
Forslag til udbytte		5.000.000	5.000.000
Egenkapital i alt		34.481.064	33.598.110
Gæld til realkreditinstitutter		49.932.739	50.320.854
Deposita		1.868.972	1.867.511
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	51.801.711	52.188.365
Gæld til realkreditinstitutter		389.635	368.065
Gæld til banker		9.732.771	9.855.645
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		401.287	374.146
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		503.010	930.389
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.026.703	11.528.245
Gældsforpligtelser i alt		62.828.414	63.716.610
PASSIVER I ALT		97.309.478	97.314.720

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	25.098.110	5.000.000	33.598.110
Betalt udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	882.954	5.000.000	5.882.954
Egenkapital, ultimo	3.500.000	25.981.064	5.000.000	34.481.064

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	235.462	228.767
Bidrag til ejerforening	43.660	39.730
Bidrag til centerforening	62.083	62.083
Vedligeholdelse	1.710	22.697
Vicevært	9.550	9.300
Diverse driftsomkostninger	6.588	8.255
Refusion driftsomkostninger	-361.589	-331.151
	<u>-2.536</u>	<u>39.681</u>

2. Administrationsomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	29.700	28.900
Diverse administrationsomkostninger	-1.895	105
	<u>27.805</u>	<u>29.005</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Prioritetsrenter	341.459	365.090
Renter bankgæld	219.478	247.279
Renter tilknyttede virksomheder	34.563	32.738
Øvrige renter	0	152
	<u>595.500</u>	<u>645.259</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

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

5. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 35.000 kr.

	kr.
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 2017	3.500.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
Stamkapital ultimo 2021	3.500.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2021	2020
	kr.	kr.
Gæld pr. 31.12.2021	50.351.883	50.720.219
Heraf forfalder inden for 1 år	-389.635	-368.065
Nominel gæld	49.962.248	50.352.154
Regulering til amortiseret kostpris	-29.509	-31.300
Gæld til amortiseret kostpris	49.932.739	50.320.854

Af den nominelle gæld forfalder efter mere end 5 år t.kr. 37.703.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerhedsstillelser

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

Prioritetsgæld kr. 50.322.374

Investeringsjendomme, kr. 97.202.782

Bankgæld kr. 9.732.771

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

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0