

K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS

Nedergade 35
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2016

Jørn Beier
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 29935718
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Jyske Bank A/S

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2015. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30/05/2016

Bestyrelse

Rolf Harald Barfoed

Frederik Barfoed

Jørn Beier

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på kr. 3.658.557. Overskuddet før værdireguleringer er på kr. 3.581.124. Balancen pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 14.049.907.

Selskabets forretningsejendomme 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 2016 forventes at blive på niveau med 2015.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealisationsværdi 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

Prioritetsgæld måles til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		5.695.277	5.706.110
Eksterne omkostninger	1	-120.985	-51.892
Administrationsomkostninger	2	-24.418	-25.860
Bruttoresultat		5.549.874	5.628.358
Resultat af ordinær primær drift		5.549.874	5.628.358
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		77.433	-692.620
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.968.750	-3.239.919
Ordinært resultat før skat		3.658.557	1.695.819
Årets resultat		3.658.557	1.695.819
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.658.557	1.695.819
I alt		3.658.557	1.695.819

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		89.626.010	89.626.010
Materielle anlægsaktiver i alt		89.626.010	89.626.010
Anlægsaktiver i alt		89.626.010	89.626.010
Andre tilgodehavender		104.992	459.880
Tilgodehavender i alt		104.992	459.880
Omsætningsaktiver i alt		104.992	459.880
Aktiver i alt		89.731.002	90.085.890

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	4	3.500.000	3.500.000
Overført resultat		10.549.907	6.891.350
Egenkapital i alt		14.049.907	10.391.350
Gæld til realkreditinstitutter		59.996.960	62.880.979
Deposita		883.850	893.121
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	60.880.810	63.774.100
Gæld til realkreditinstitutter		2.828.000	2.782.000
Gæld til banker		10.916.856	12.100.089
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		258.525	235.926
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		796.904	802.425
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.800.285	15.920.440
Gældsforpligtelser i alt		75.681.095	79.694.540
Passiver i alt		89.731.002	90.085.890

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	6.891.350	10.391.350
Årets resultat	0	3.658.557	3.658.557
Egenkapital, ultimo	3.500.000	10.549.907	14.049.907

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	254.281	254.281
Bidrag til ejerforening	59.804	57.002
Bidrag til centerforening	52.109	52.109
Annoncer og konsulent - udlejning	35.000	35.450
Diverse driftsomkostninger	9.624	8.846
Refusion driftsomkostninger	-359.237	-379.127
Vedligeholdelse	-69.404	-23.331
	120.985	51.892

2. Administrationsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	25.700	25.200
Diverse administrationsomkostninger	-1.282	660
	24.418	25.860

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	1.543.348	2.727.764
Renter bankgæld	400.803	489.397
Renter tilknyttede virksomheder	24.599	22.758
	1.968.750	3.239.919

4. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 35.000 kr.

	kr.
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 2009	3.500.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
Stamkapital ultimo 2015	3.500.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år til dagsværdi kr.	Regulering kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	62.021.486	2.828.000	803.474	59.996.960	38.100.000
	62.021.486	2.828.000	803.474	59.996.960	38.100.000

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerhedsstillelser

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

Prioritetsgæld kr. 62.824.960

Investeringsjendomme, kr. 89.626.010

Bankgæld kr. 10.916.856

Investeringsjendomme, kr. 89.626.010