

K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS

Nedergade 35
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

08/05/2017

Gert Vikkelsøe
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

Telefonnummer: 70 20 15 45
e-mailadresse: info@barfoedgroup.dk

CVR-nr: 29935718
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Jyske Bank A/S

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2016. 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 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08/05/2017

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

Præsentation af virksomheden

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på kr. 3.824.268. Balancen pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 17.574.175.

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 2017 forventes at blive på niveau med 2016.

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.

K/S Anelyst Retail, Århus har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2016 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Anelyst Retail, Århus anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31.12.2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Den øvrige 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 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

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		5.779.847	5.695.277
Eksterne omkostninger	1	-77.600	-120.985
Administrationsomkostninger	2	-14.819	-24.418
Bruttoresultat		5.687.428	5.549.874
Resultat af ordinær primær drift		5.687.428	5.549.874
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	77.433
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.863.160	-1.968.750
Ordinært resultat før skat		3.824.268	3.658.557
Årets resultat		3.824.268	3.658.557
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.824.268	3.658.557
I alt		3.824.268	3.658.557

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		89.626.010	89.626.010
Materielle anlægsaktiver i alt	4	89.626.010	89.626.010
Anlægsaktiver i alt		89.626.010	89.626.010
Andre tilgodehavender		199.915	104.992
Tilgodehavender i alt		199.915	104.992
Omsætningsaktiver i alt		199.915	104.992
Aktiver i alt		89.825.925	89.731.002

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	5	3.500.000	3.500.000
Overført resultat		14.074.175	10.549.907
Egenkapital i alt		17.574.175	14.049.907
Gæld til realkreditinstitutter		56.984.897	59.996.960
Deposita		911.805	883.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	57.896.702	60.880.810
Gæld til realkreditinstitutter		2.930.000	2.828.000
Gæld til banker		10.426.596	10.916.856
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		275.456	258.525
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		722.996	796.904
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.355.048	14.800.285
Gældsforpligtelser i alt		72.251.750	75.681.095
Passiver i alt		89.825.925	89.731.002

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	10.549.907	14.049.907
Årets resultat	0	3.824.268	3.824.268
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-300.000	-300.000
Egenkapital, ultimo	3.500.000	14.074.175	17.574.175

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	254.281	254.281
Bidrag til ejerforening	32.385	59.804
Bidrag til centerforening	52.109	52.109
Annoncer og konsulent - udlejning	0	35.000
Vedligeholdelse	31.364	69.404
Diverse driftsomkostninger	8.259	9.624
Refusion driftsomkostninger	-300.798	-359.237
	77.600	120.985

2. Administrationsomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	26.200	25.700
Diverse administrationsomkostninger	-11.381	-1.282
	14.819	24.418

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	1.461.126	1.543.348
Renter bankgæld	375.414	400.803
Renter tilknyttede virksomheder	26.620	24.599
	1.863.160	1.968.750

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	89.626.010
Kostpris ultimo	89.626.010
Opskrivninger primo	0
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	89.626.010

5. 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 2016	3.500.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Gæld pr. 31.12.2016	59.172.557	62.021.486
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.930.000	-2.828.000
Nominel gæld	56.242.557	59.193.486
Regulering til amortiseret kostpris	742.340	803.474
Gæld til amortiseret kostpris	56.984.897	59.996.960

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerhedsstillelser

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

Prioritetsgæld kr. 59.914.897

Investeringsejendomme, kr. 89.626.010

Bankgæld kr. 10.426.596

Investeringsejendomme, kr. 89.626.010