

K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS

Nedergade 35
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

30/05/2018

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

CVR-nr: 29935718
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Jyske Bank A/S

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2017. 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 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 25/05/2018

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 2017 udviser et overskud på kr. 5.800.767. Balancen pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 22.874.942.

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 2018 forventes at blive på niveau med 2017.

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

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		6.043.268	5.779.847
Eksterne omkostninger	1	-75.947	-77.600
Administrationsomkostninger	2	-35.032	-14.819
Bruttoresultat		5.932.289	5.687.428
Resultat af ordinær primær drift		5.932.289	5.687.428
Andre finansielle indtægter	3	1.653.132	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.784.654	-1.863.160
Ordinært resultat før skat		5.800.767	3.824.268
Årets resultat		5.800.767	3.824.268
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Overført resultat		4.800.767	3.824.268
I alt		5.800.767	3.824.268

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		96.626.010	89.626.010
Materielle anlægsaktiver i alt		96.626.010	89.626.010
Anlægsaktiver i alt		96.626.010	89.626.010
Andre tilgodehavender		1.264.799	199.915
Tilgodehavender i alt		1.264.799	199.915
Omsætningsaktiver i alt		1.264.799	199.915
Aktiver i alt		97.890.809	89.825.925

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	5	3.500.000	3.500.000
Overført resultat		18.374.942	14.074.175
Forslag til udbytte		1.000.000	0
Egenkapital i alt		22.874.942	17.574.175
Gæld til realkreditinstitutter		34.713.169	56.984.897
Deposita		1.783.793	911.805
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	36.496.962	57.896.702
Gæld til realkreditinstitutter		320.407	2.930.000
Gæld til banker		37.832.415	10.426.596
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		298.105	275.456
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		67.978	722.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		38.518.905	14.355.048
Gældsforpligtelser i alt		75.015.867	72.251.750
Passiver i alt		97.890.809	89.825.925

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	3.500.000	14.074.175	0	17.574.175
Årets resultat	0	4.800.767	1.000.000	5.800.767
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-500.000	0	-500.000
Egenkapital, ultimo	3.500.000	18.374.942	1.000.000	22.874.942

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	254.281	254.281
Bidrag til ejerforening	31.928	32.385
Bidrag til centerforening	52.109	52.109
Vedligeholdelse	0	31.364
Diverse driftsomkostninger	57.206	8.259
Refusion driftsomkostninger	-319.577	-300.798
	<u>75.947</u>	<u>77.600</u>

2. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	26.700	26.200
Diverse administrationsomkostninger	8.332	-11.381
	<u>35.032</u>	<u>14.819</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Kursgevinst ved indfrielse af prioritetsgæld	1.653.132	0
	<u>1.653.132</u>	<u>0</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	1.293.171	1.461.126
Renter bankgæld	462.217	375.414
Renter tilknyttede virksomheder	29.266	26.620
	<u>1.784.654</u>	<u>1.863.160</u>

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 2017	3.500.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld pr. 31.12.2017	34.988.000	59.172.557
Heraf forfalder inden for 1 år	-320.407	-2.930.000
Nominel gæld	34.667.593	56.242.557
Regulering til amortiseret kostpris	45.576	742.340
Gæld til amortiseret kostpris	34.713.169	56.984.897

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerhedsstillelser

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

Prioritetsgæld kr. 35.033.576

Investeringsjendomme, kr. 96.626.010

Bankgæld kr. 37.832.415

Ejerpantebrev kr. 31.900.000 og skadesløsbrev kr. 13.300.000 i investeringsejendomme, kr. 87.285.528