

# **K/S ANELYST RETAIL, ÅRHUS**

Nedergade 35  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**02/05/2019**

---

**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:            01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2018. 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 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 02/05/2019

## Bestyrelse

Rolf Harald Barfoed

Frederik Barfoed

Jørn Beier

# Ledelsesberetning

## **Præsentation af virksomheden**

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på kr. 4.237.132. Balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 26.112.074.

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 2019 forventes at blive på niveau med 2018.

## **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 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		6.030.646	6.043.268
Eksterne omkostninger .....	1	-235.908	-75.947
Administrationsomkostninger .....	2	-47.308	-35.032
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>5.747.430</b>	<b>5.932.289</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.747.430</b>	<b>5.932.289</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	0	1.653.132
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-1.510.298	-1.784.654
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.237.132</b>	<b>5.800.767</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>4.237.132</b>	<b>5.800.767</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		3.237.132	4.800.767
<b>I alt .....</b>		<b>4.237.132</b>	<b>5.800.767</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		97.154.295	96.626.010
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>97.154.295</b>	<b>96.626.010</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>97.154.295</b>	<b>96.626.010</b>
Andre tilgodehavender .....		84.281	1.264.799
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>84.281</b>	<b>1.264.799</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>84.281</b>	<b>1.264.799</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>97.238.576</b>	<b>97.890.809</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	3.500.000	3.500.000
Overført resultat .....		21.612.074	18.374.942
Forslag til udbytte .....		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>26.112.074</b>	<b>22.874.942</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		34.387.258	34.713.169
Deposita .....		1.818.792	1.783.793
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>36.206.050</b>	<b>36.496.962</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		320.678	320.407
Gæld til banker .....		33.592.095	37.832.415
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		323.258	298.105
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		684.421	67.978
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>34.920.452</b>	<b>38.518.905</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>71.126.502</b>	<b>75.015.867</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>97.238.576</b>	<b>97.890.809</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	3.500.000	18.374.942	1.000.000	22.874.942
Betalt udbytte .....	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat .....	0	3.237.132	1.000.000	4.237.132
Egenkapital, ultimo .....	3.500.000	21.612.074	1.000.000	26.112.074

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskat og dækningsafgift	254.281	254.281
Bidrag til ejerforening	33.836	31.928
Bidrag til centerforening	57.096	52.109
Vedligeholdelse	205.768	0
Annonce og konsulent - udlejning	28.380	0
Vicevært	8.800	8.300
Diverse driftsomkostninger	898	48.906
Refusion driftsomkostninger	-353.151	-319.577
	<b>235.908</b>	<b>75.947</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	27.400	26.700
Småanskaffelser	19.747	0
Diverse administrationsomkostninger	161	8.332
	<b>47.308</b>	<b>35.032</b>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kursgevinst ved indfrielse af prioritetsgæld	0	1.653.132
	<b>0</b>	<b>1.653.132</b>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	377.708	1.293.171
Renter bankgæld	1.100.922	462.217
Renter tilknyttede virksomheder	31.668	29.266
	<b>1.510.298</b>	<b>1.784.654</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	96.626.010
Tilgang i årets løb, forbedringer	528.285
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>97.154.295</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>97.154.295</b>

## 6. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 35.000 kr.

	<b>kr.</b>
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 2014	3.500.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
<b>Stamkapital ultimo 2018</b>	<b>3.500.000</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
Gæld pr. 31.12.2017	34.667.593	34.988.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-320.678	-320.407
<b>Nominel gæld</b>	<b>34.346.915</b>	<b>34.667.593</b>
Regulering til amortiseret kostpris	40.343	45.576
<b>Gæld til amortiseret kostpris</b>	<b>34.387.258</b>	<b>34.713.169</b>

Af den nominelle gæld forfalder efter mere end 5 år t.kr. 31.103.

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

### Sikkerhedsstillelser

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

#### **Prioritetsgæld kr. 34.707.936**

Investeringsjendomme, kr. 97.154.295

#### **Bankgæld kr. 33.592.095**

Ejerpantebrev kr. 31.900.000 og skadesløsbrev kr. 13.300.000 i  
investeringsjendomme, kr. 87.382.443

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0