


Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS

Lange-Müllers Alle 30
2960 Rungsted Kyst
CVR-nr. 32 28 93 98

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den **31/5-17**



Mikkel Kragh Kjeldsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 31. maj 2017

Direktion



Mikkel Kragh Kjeldsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nexø, den 31. maj 2017

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Johnny Poulsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS Lange-Müllers Alle 30 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 32 28 93 98
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 10. juli 2009
	Hjemsted: Hørsholm
Direktion	Mikkel Kragh Kjeldsen, direktør
Revision	Bornholms Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Liseruten 1 3730 Nexø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 3.063.834, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 23.525.835.

Årets indtjening vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendom med t.kr. 1.285 før skat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at indregne gæld i investeringsejendomme til dagsværdi. Som følge heraf er gæld i investeringsejendomme indregnet til amortiseret kostpris. Jævnfør undtagelsesbestemmelser er kursværdi 1. januar 2016 anvendt som kostpris på gælden, og sammenligningstal er ikke tilrettet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen. Nettoomsætningen indregnes i takt med levering af huslejeydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		3.862.305	3.996
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.285.344</u>	<u>-37</u>
Resultat før finansielle poster		5.147.649	3.959
Finansielle indtægter	1	102.172	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.036.589</u>	<u>-1.179</u>
Resultat før skat		4.213.232	2.780
Skat af årets resultat		<u>-1.149.398</u>	<u>-603</u>
Årets resultat		<u>3.063.834</u>	<u>2.177</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.063.834</u>	<u>2.177</u>
		<u>3.063.834</u>	<u>2.177</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>73.545.000</u>	<u>72.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>73.545.000</u>	<u>72.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>73.545.000</u>	<u>72.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.629.784	7.187
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	37
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>162</u>
Tilgodehavender		<u>3.629.784</u>	<u>7.386</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.629.784</u>	<u>7.386</u>
Aktiver i alt		<u><u>77.174.784</u></u>	<u><u>79.386</u></u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		8.000.000	8.000
Overført resultat		15.525.835	12.462
Egenkapital		23.525.835	20.462
Hensættelse til udskudt skat		4.279.198	3.130
Hensatte forpligtelser i alt		4.279.198	3.130
Gæld til realkreditinstitutter		30.686.378	32.522
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.515.872	20.078
Langfristede gældsforpligtelser	4	46.202.250	52.600
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.850.697	1.851
Banker		507.740	540
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	406
Gæld til associerede virksomheder		0	50
Anden gæld		475.447	347
Periodeafgrænsningsposter		333.617	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.167.501	3.194
Gældsforpligtelser i alt		49.369.751	55.794
Passiver i alt		77.174.784	79.386
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>102.172</u>	<u>0</u>
	<u>102.172</u>	<u>0</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	697.926	777
Andre finansielle omkostninger	338.663	381
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>21</u>
	<u>1.036.589</u>	<u>1.179</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	64.484.816
Tilgang i årets løb	<u>259.657</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>64.744.473</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	7.515.184
Årets værdireguleringer	<u>1.285.343</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>8.800.527</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>73.545.000</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 5,25%. I 2015 var afkastkravet 5,40%.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,25% opgjort til t.kr. 73.545.

Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,60% reduceres ejendommens værdi til t.kr. 68.948 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 4.597 før skat.

Ved et afkastkrav på 4,90% vil dagsværdien kunne beregnes til t.kr. 78.790 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med t.kr. 5.245 før skat.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.372.833	32.537.075	1.850.697	23.429.158
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.078.354	15.515.872	0	0
	54.451.187	48.052.947	1.850.697	23.429.158

5 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bark Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst ejerpantebrev t.kt. 60.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 32.633, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 73.545.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 16.200 i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 73.545. Sekundært håndpantset til sikkerhed for gæld til Ocean Prawns A/S

Til sikkerhed for mellemværende med Ocean Prawns A/S er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 17.719 i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 73.545.