

Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS

Maglebjergvej 6, st.
2800, Kongens Lyngby
CVR-nr. 32 28 93 98

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. april 2018



Mikkel Kragh Kjeldsen
dirigent



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 18. april 2018

Direktion

Mikkel Kragh Kjeldsen
direktør



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 vore 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 regnskabsbrugere 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.

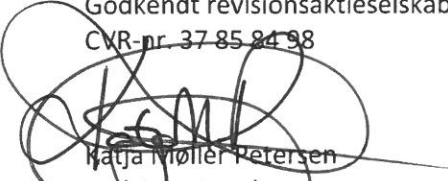
Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 18. april 2018

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



Katja Møller Petersen
registreret revisor
MNE-nr. mne31520

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS
Maglebjergvej 6, st.
2800, Kongens Lyngby

CVR-nr.: 32 28 93 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 10. juli 2009

Hjemsted: Kongens Lyngby

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 2017 udviser et underskud på kr. 5.797.213, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 17.728.622.

Årets indtjening vurderes som utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af negativ dagsværdiregulering af selskabets ejendom med t.kr. 10.835 før skat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets udløb modtaget betinget købstilbud på selskabets ejendom. Der forhandles fortsat om pris og vilkår. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder herudover, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 huslejeudlejen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen samt tidsbegrænsede lejerabatter, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 5,6%, bl.a. med udgangspunkt i det nuværende rente- og inflationsniveau samt ejendommens beliggenhed, stand og vilkår i lejekontrakt m.v.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 nominal værdi.

Gæld som forventes indfriet indenfor 1 år fra balancedagen klassificeres som kortfristet gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		4.112.917	3.862
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-10.835.000	1.285
Resultat før finansielle poster		-6.722.083	5.147
Finansielle indtægter	2	180.279	102
Finansielle omkostninger	3	-886.497	-1.036
Resultat før skat		-7.428.301	4.213
Skat af årets resultat	4	1.631.088	-1.149
Årets resultat		-5.797.213	3.064
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.797.213	3.064
		-5.797.213	3.064

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		62.710.000	73.545
Materielle anlægsaktiver	5	<u>62.710.000</u>	<u>73.545</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>62.710.000</u>	<u>73.545</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		946.875	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	<u>5.454.201</u>	<u>3.630</u>
Tilgodehavender		<u>6.401.076</u>	<u>3.630</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.401.076</u>	<u>3.630</u>
Aktiver i alt		<u><u>69.111.076</u></u>	<u><u>77.175</u></u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000
Overført resultat		9.728.622	15.526
Egenkapital	7	17.728.622	23.526
Hensættelse til udskudt skat		2.543.659	4.279
Hensatte forpligtelser i alt		2.543.659	4.279
Gæld til realkreditinstitutter		28.855.814	30.686
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15.516
Langfristede gældsforpligtelser	8	28.855.814	46.202
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.829.921	1.851
Banker		499.306	508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.438	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.357.902	0
Selskabsskat		104.451	0
Anden gæld		392.963	475
Periodeafgrænsningsposter		785.000	334
Kortfristede gældsforpligtelser		19.982.981	3.168
Gældsforpligtelser i alt		48.838.795	49.370
Passiver i alt		69.111.076	77.175
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-10.835.000	1.285
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-10.835.000</u>	<u>1.285</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	180.279	102
	<u>180.279</u>	<u>102</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	627.138	698
Andre finansielle omkostninger	259.359	338
	<u>886.497</u>	<u>1.036</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	104.451	0
Årets udskudte skat	-1.735.539	1.149
	<u>-1.631.088</u>	<u>1.149</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>64.744.473</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>64.744.473</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	8.800.527
Årets værdireguleringer	<u>-10.835.000</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>-2.034.473</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>62.710.000</u>

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 5,60 %. I 2016 var afkastkravet 5,25 %.

Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,9% reduceres ejendommens værdi til t. kr. 59.471 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t. kr. 3.239 før skat.

Ved et afkastkrav på 5,30 % vil dagsværdien kunne beregnes til t. kr. 66.316 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med t. kr. 3.606 før skat.

6 Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder har ingen tilbagebetalingsfrist, da selskabet på anfordringen kan kræve fordringen indfriet. Tilgodehavendet er derfor klassificeret som omsætningsaktiv.

Noter

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	8.000.000	15.525.835	23.525.835
Årets resultat	0	-5.797.213	-5.797.213
Egenkapital 31. december 2017	8.000.000	9.728.622	17.728.622

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.537.075	30.685.735	1.829.921	21.536.130
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.515.872	0	0	0
	48.052.947	30.685.735	1.829.921	21.536.130

9 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 for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 30.686, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2017 udgør t.kr. 62.710.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 16.200 i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31.12.2017 udgør t.kr. 62.710. Sekundært håndpantset til sikkerhed for gæld til Ocean Prawns A/S.

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med Ocean Prawns A/S er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 17.719 i ovenstående grunde og bygninger.