

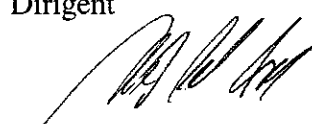
BARK ÅRHUS RETAIL EJERLEJLIGHED 1 APS

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

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23 / 5 - 2016

Dirigent


Mikkel Kragh Kjeldsen

Mikkel Kragh Kjeldsen

Adm. direktør

Lange-Müllers Allé 30



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.....	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13



Selskabsoplysninger

Selskabet:

Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS
Lange-Müllers Alle 30
2960 Rungsted Kyst

CVR nr.: 32 28 93 98

Stiftet: 10. juli 2009

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion:

Mikkel Kragh Kjeldsen

Revisionsfirma:

Nexø Revision A/S

Liseruten 1

3730 Nexø



Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 2. maj 2016

Direktion



Mikkel Kragh Kjeldsen

Mikkel Kragh Kjeldsen
Adm. direktør
Lange-Müllers Allé 30
2960 Rungsted Kyst
mk@bark-man.dk



Den uafhængige revisors erklæringer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 8 og ledelsesberetningen, hvor usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme er beskrevet.



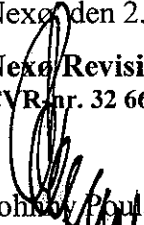
Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nexo den 2. maj 2016

Nexo Revision A/S
CVR nr. 32 66 39 23


Johnny Poulsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende ejendommen til dagsværdi.

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 på baggrund af det faldende renteniveau i 2015 beregnet ud fra et afkastkrav på 5,40 %, hvilket er det samme som i 2014.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,40 % opgjort til tkr. 72.000. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75 % reduceres ejendommens værdi til tkr. 67.600 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med tkr. 4.400 før skat. Ved et afkastkrav på 5,15 % vil dagsværdien kunne beregnes til tkr. 75.500 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med tkr. 3.500 før skat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 1 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.



Anvendt regnskabspraksis

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

Skat af årets resultat

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Selskabet indgår i en sambeskatning med tilknyttede danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver – investeringsejendom - indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommens handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der på balancetidspunktet er fastsat for de kommende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånenes kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014
		tkr.
Bruttoresultat	3.996.693	3.834
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-37.474	4.100
Resultat før finansielle poster	3.959.219	7.934
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-777.108	-771
Andre finansielle omkostninger	-402.127	-523
Ordinært resultat før skat	2.779.984	6.639
Skat af årets resultat	-602.600	-1.539
Årets resultat	2.177.384	5.100



Balance pr. 31. december 2015

Note		2014
		tkr.
	Aktiver	
1	Investeringsejendomme.....	72.000.000 71.500
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	72.000.000 71.500
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	72.000.000 71.500
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	7.187.849 6.306
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	37.220 38
	Andre tilgodehavender	160.652 10
	Tilgodehavender i alt	7.385.721 6.354
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	7.385.721 6.354
	AKTIVER I ALT	79.385.721 77.854



Balance pr. 31. december 2015

Note		2014
		tkr.
	Passiver	
	Selskabskapital	8.000.000 8.000
	Overført resultat	12.462.001 10.285
2	EGENKAPITAL I ALT	20.462.001 18.285
3	Hensættelser til udskudt skat.....	3.129.800 2.527
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	3.129.800 2.527
4	Gæld til realkreditinstitutter	32.522.136 33.352
5	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	20.078.354 19.554
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	52.600.490 52.906
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.850.697 2.824
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	540.158 574
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	405.796 408
	Gæld til associerede virksomheder	49.657 50
	Anden gæld	347.122 280
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	3.193.430 4.136
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	55.793.920 57.042
	PASSIVER I ALT	79.385.721 77.854
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Eventualforpligtelser	
8	Usikkerhed om indregning og måling	



Noter til årsrapporten

Note		2014
		tkr.
1	Investeringsjendomme	
	Anskaffelsessum primo	63.947.342 63.947
	Årets tilgang	537.474 0
	Anskaffelsessum ultimo	64.484.816 63.947
	Værdiregulering primo	7.552.658 3.453
	Årets værdiregulering	-37.474 4.100
	værdiregulering ultimo	7.515.184 7.553
	Investeringsjendomme i alt.....	72.000.000 71.500
	Investeringsjendomme er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat til 5,4% som sidste år.	
2	Egenkapital	
	Selskabskapital	
	Selskabskapital primo	8.000.000 8.000
	Selskabskapital i alt.....	8.000.000 8.000
	Overført resultat	
	Overført overskud eller tab primo.....	10.284.617 5.184
	Årets resultat	2.177.384 5.100
	Overført resultat i alt	12.462.001 10.285
	Egenkapital i alt.....	20.462.001 18.285
	Selskabskapitalen består af 8.000 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder	
3	Hensættelser til udskudt skat	
	Hensættelser til eventualskat.....	2.527.200 989
	Årets ændring i hensættelser til eventualskat.....	602.600 1.539
	Hensættelser til udskudt skat i alt	3.129.800 2.527



Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
4	Gæld til realkreditinstitutter	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statutidspunktet	24.860.243 21.057
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statutidspunktet	7.661.893 12.295
	Langfristet del.....	32.522.136 33.352
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statutidspunktet.....	1.850.697 2.824
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	34.372.833 36.176
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statutidspunktet	19.301.245 19.554
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statutidspunktet	777.109 0
	Langfristet del.....	20.078.354 19.554
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statutidspunktet.....	0 0
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	20.078.354 19.554
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst ejerpantebrev stort tkr. 60.	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 34.474, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, bogført til tkr. 72.000.	
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på tkr. 16.200 i grunde og bygninger, bogført til tkr. 72.000.	
	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 tkr. 17.719 i grunde og bygninger, bogført til tkr. 72.000.	



Noter til årsrapporten

Note

2014

tkr.

7 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter for de øvrige koncernforbundne selskabers skat af sambeskatningsindkomst, dog begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Selskabet hæfter for de øvrige koncernforbundne selskabers momsstilsvar på grund af fælles momsregistrering.

8 **Usikkerhed om indregning og måling**

Selskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende Værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

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 5,40%. I 2014 var afkastkravet det samme.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,40 % opgjort til tkr. 72.000. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75 % reduceres ejendommens værdi til tkr. 67.600 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med tkr. 4.400 før skat.

Ved et afkastkrav på 5,15 % vil dagsværdien kunne beregnes til tkr. 75.500 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med tkr. 3.500 før skat.