

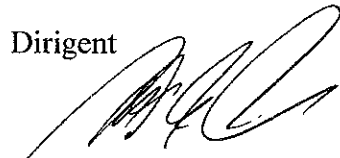
BARK ÅRHUS RETAIL EJERLEJLIGHED 2 APS

Lange-Müllers Alle 30
2960 Rungsted Kyst
CVR nr. 32 28 94 28

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

Godkendt på selskabets generalforsamling den 23 / 5 - 2016

Dirigent


Mikkel Kjeldsen

Mikkel Kragh Kjeldsen

Adm. direktør

Lange-Müllers Alle 30

Registrerede Revisorer: Katia Møller Petersen & Johnny Poulsen · medlem af FSR - danske revisorer
2960 Rungsted Kyst
Liseruten 1 · 3730 Nexø · Telefon 56 49 26 95 · E-mail: mail@nexorevision.dk · CVR-nr. 32 66 39 23
mik@bark-man.dk



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 2 ApS
Lange-Müllers Alle 30
2960 Rungsted Kyst

CVR nr.: 32 28 94 28
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 2 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 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 2 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 7 og ledelsesberetningen, hvor usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme er beskrevet.



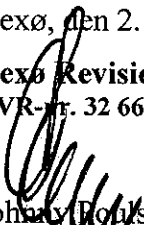
Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Nexø, den 2. maj 2016

Nexø Revision A/S
CVR-nr. 32 66 39 23


Johnny Poulsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter 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 lave renteniveau i 2015 beregnet ud fra et afkastkrav på 5,40 %, ligesom i 2014.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,40 % opgjort til tkr. 24.685. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75 % reduceres ejendommens værdi til tkr. 23.100 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med tkr. 1.585 før skat. Ved et afkastkrav på 5,15 % vil dagsværdien kunne beregnes til tkr. 25.800 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med tkr. 1.115 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 2 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 skatemæssige 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 anskaffelsessummen 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en anskaffelsesværdi på under kr. 12.600 pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.



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 nominel 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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 nominel værdi.



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

Note

		<u>2014</u>
		tkr.
Bruttoresultat	1.213.603	1.270
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	85
Dagsværdiregulering gæld investeringsejendomme	-6.475	8
Resultat før finansielle poster	1.207.128	1.362
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-519.640	-706
Andre finansielle omkostninger	-117.076	-195
Ordinært resultat før skat	570.412	462
Skat af årets resultat	-160.600	-136
Årets resultat	409.812	326



Balance pr. 31. december 2015

Note			2014
			tkr.
	Aktiver		
1	Investeringsjendomme.....	24.685.000	24.685
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	24.685.000	24.685
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	24.685.000	24.685
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4.363.956	3.726
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	35.353	189
	Andre tilgodehavender	25.700	26
	Tilgodehavender i alt	4.425.008	3.940
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.425.008	3.940
	AKTIVER I ALT	29.110.008	28.625



Balance pr. 31. december 2015

Note			2014
			tkr.
	Passiver		
	Selskabskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	2.124.401	1.715
2	EGENKAPITAL I ALT	3.124.401	2.715
	Hensættelser til udskudt skat.....	240.200	80
	HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	240.200	80
3	Gæld til realkreditinstitutter	10.037.550	10.599
4	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	13.620.256	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	23.657.806	10.599
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	566.272	561
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	166.411	177
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.292.101	14.438
	Anden gæld	62.818	56
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.087.601	15.232
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	25.745.408	25.831
	PASSIVER I ALT	29.110.008	28.625
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualforpligtelser		
7	Usikkerhed om indregning og måling.		



Noter til årsrapporten

Note		2014	tkr.
1	Investerings ejendomme		
	Anskaffelsessum primo	26.219.923	26.220
	Årets tilgang	0	0
	Anskaffelsessum ultimo	26.219.923	26.220
	Afskrivninger primo	-1.534.923	-1.620
	Årets afskrivninger	0	85
	Afskrivninger ultimo	-1.534.923	-1.535
	Investerings ejendomme i alt.....	24.685.000	24.685
	Offentlig vurdering ultimo kr.		
2	Egenkapital		
	Selskabskapital		
	Selskabskapital	1.000.000	1.000
	Selskabskapital i alt.....	1.000.000	1.000
	Overført resultat		
	Overført overskud eller tab primo	1.714.589	1.388
	Årets resultat	409.812	326
	Overført resultat i alt	2.124.401	1.715
	Egenkapital i alt.....	3.124.401	2.715
	Selskabskapitalen består af 1.000 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder		
3	Gæld til realkreditinstitutter		
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statustidspunktet	7.774.393	8.233
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet	2.263.157	2.366
	Langfristet del.....	10.037.550	10.599
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statustidspunktet.....	566.272	561
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.603.822	11.160



Noter til årsrapporten

Note			2014
			tkr.
4	Gæld til tilknyttede virksomheder		
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statustidspunktet	13.620.256	12.881
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet	0	-12.881
	Langfristet del.....	13.620.256	0
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statustidspunktet.....	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	13.620.256	0
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst ejerpantebrev stort tkr. 60.		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 10.626, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, bogført til tkr. 24.685.		
	Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på tkr. 10.915 i grunde og bygninger, bogført til tkr. 24.685.		
6	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 momstilsvær på grund af fælles momsregistrering.		



Noter til årsrapporten

Note

2014

tkr.

7 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 på baggrund af det lave renteniveau i 2015 beregnet ud fra et afkastkrav på 5,40%, ligesom i 2014.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,40 % opgjort til tkr. 24.685. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,75 % reduceres ejendommens værdi til tkr. 23.100 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med tkr. 1.585 før skat.

Ved et afkastkrav på 5,15 % vil dagsværdien kunne beregnes til tkr. 25.800 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med tkr. 1.115 før skat.