


## Bark Retail Ejerlejlighed 4 ApS

Lange-Müllers Alle 30  
2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 35 52 32 19

### Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. juni 2017



Mikkel Kragh Kjeldsen  
dirigent



Torvegade 4 • 1401, 3300 Rønde • Tlf. 51 95 1210  
Liseholmsgade 1, 3910 Røge • Tlf. 56 49 2690

ca. 167 medarbejdere i virksomheden • bornholm@revi.dk  
5210 195 72 85 84 98  
BANK: Bornholms Bank • 6842 6842 1149

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 Retail Ejerlejlighed 4 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.

Rungsted Kyst, den 26. juni 2017

**Direktion**



Mikkel Kragh Kjeldsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den daglige ledelse i Bark Retail Ejerlejlighed 4 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bark Retail Ejerlejlighed 4 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår at selskabet i året har realiseret et underskud på t.kr på t.kr. 1.991 og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. -24.881, og dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Selskabets likviditetsmæssige situation pr. 31. december 2016 indikerer, at der er en usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Selskabet har i 2017 indgået en akkord med selskabets pengeinstitut. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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:

- 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 konklusion 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 26. juni 2017

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



Katja Møller Petersen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bark Retail Ejerlejlighed 4 ApS  
Lange-Müllers Alle 30  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 35 52 32 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Mikkel Kragh Kjeldsen

### Revision

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Liseruten 1  
3730 Nexø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

### Going concern

Der henvises til årsrapportens note 2.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 1.990.723, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 24.880.907.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet påbegyndte i slutningen af 2016 forhandling med selskabets pengeinstitut omkring akkordering af selskabets gæld. I 2017 har selskabet opnået en samlet akkord med selskabets pengeinstitut. Akkorden har i 2017 betydet, at selskabets bankgæld er nedskrevet til t.kr. 0 og selskabets realkreditgæld er nedskrevet til t.kr. 20.500.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bark Retail Ejerlejlighed 4 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Som følge af implementeringen er det ikke længere 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 område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen. Nettoomsætningen indregnes i takt med levering af huslejeudlejelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme .

## Anvendt regnskabspraksis

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 er baseret på en vurdering foretaget af selskabets pengeinstitut i forbindelse med en akkord indgået primo 2017. Selskabets ledelse har vurderet, at denne vurdering er udtryk for dagsværdien for selskabets ejendom.

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.620.573</b>	<b>1.442</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.580.000	-15.222
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>40.573</b>	<b>-13.780</b>
Finansielle indtægter		143.620	0
Finansielle omkostninger		-2.174.916	-201
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.990.723</b>	<b>-13.981</b>
Skat af årets resultat		0	-595
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.990.723</b>	<b>-14.576</b>
Overført resultat		-1.990.723	-14.576
		<b>-1.990.723</b>	<b>-14.576</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		20.500.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.500.000</b>	<b>0</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	22.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>22.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		331.091	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	21
Andre tilgodehavender		1.187.815	954
Periodeafgrænsningsposter		70.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.588.906</b>	<b>975</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.588.906</b>	<b>22.975</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.088.906</b>	<b>22.975</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		-24.960.907	-22.970
<b>Egenkapital</b>		<b>-24.880.907</b>	<b>-22.890</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.788.757	34.280
Andre kreditinstitutter		3.455.000	3.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>27.243.757</b>	<b>38.115</b>
Banker		18.626.743	7.118
Leverandører af varer og tjenesteydelser		337.500	0
Anden gæld		442.230	632
Periodeafgrænsningsposter		319.583	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.726.056</b>	<b>7.750</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>46.969.813</b>	<b>45.865</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.088.906</b>	<b>22.975</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	2		
Eventualposter m.v.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2016	31. december 2016	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.279.858	23.788.757	0	23.788.757
Andre kreditinstitutter	3.835.000	3.455.000	0	3.455.000
	<b>38.114.858</b>	<b>27.243.757</b>	<b>0</b>	<b>27.243.757</b>

### 2 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i 2016 realiseret et underskud på t.kr. 1.991 og egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. -24.881. Egenkapitalen udgør mindre end halvdelen af den tegnede selskabskapital, hvorfor selskabets ledelse, i henhold til kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119, senest 6 måneder efter at tabet er konstateret, redegøre for selskabets økonomiske stilling over for anpartshaverne og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

Selskabet påbegyndte i slutningen af 2016 forhandling med selskabets pengeinstitut omkring akkordering af selskabets gæld. I 2017 har selskabet opnået en samlet akkord med selskabets pengeinstitut. Akkorden har i 2017 betydet, at selskabets bankgæld er nedskrevet til t.kr. 0 og selskabets realkreditgæld er nedskrevet til t.kr. 20.500. Selskabets anpartshavere har tilkendegivet, at de bakker op om selskabet efter akkorden.

### 3 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Europa Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært 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.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.789, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 20.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 9.216 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 9.216 til sikkerhed for bankgæld.

Arbejdsgaranti i forbindelse med ombygning udgør t.kr. 446.