

Bark Århus Retail Ejerlejlighed 5 ApS

Maglebjergvej 6, st.
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 35 66 96 12

Årsrapport for 2017

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

Torben Hølv
dirigent



Årsrapporten er godkendt af selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

Årsrapporten er godkendt af selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 5 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.

Rungsted, den 18. april 2018

Direktion



Mikkel Kragh Kjeldsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bark Århus Retail Ejerlejlighed 5 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bark Århus Retail Ejerlejlighed 5 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 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.

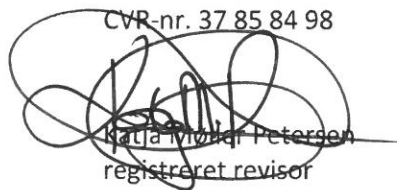
Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 18. april 2018

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



Katja Mylde Petersen
registreret revisor
MNE-nr. mne31520

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bark Århus Retail Ejerlejlighed 5 ApS
Maglebjergvej 6, st.
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 35 66 96 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Kongens Lyngby

Direktion

Mikkel Kragh Kjeldsen, direktør

Revision

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Liseruten 1
3730 Nexø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har indgået aftale om overtagelse af nybygget bygning, der overtages ultimo 2018. Bygningen er udlejet og aktiviteten forventes at bidrage positivt til selskabets indtjening.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 8.895.202, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.913.882.

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendom med t. kr. 12.075 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 5 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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendommen, herunder ejendomme under opførelse som investeringsejendom, måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen er baseret på den kontraktmæssige opførelsessum.

På det tidspunkt, hvor investeringsejendommens dagsværdi kan måles pålideligt, måles investeringsejendommen i årsrapporten til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Dagsværdien er fastsat til genindvindingsværdien som er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel ud fra budgetteret normalindtjening kapitaliseret med en individuelt fastsat afkastprocent.

Kapitalværdien svarer til en afkastprocent på ca. 5,25%, bl.a. med udgangspunkt i det nuværende rente- og inflationsniveau samt ejendommens beliggenhed, indgåede lejekontrakter, forventede driftsomkostninger 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".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anden gæld indeholder kontraktlige forpligtelser til leverandører vedrørende investeringsejendommen, som skal berigtiges i forbindelse med færdiggørelse og overdragelse af ejendommen.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttotab		-19.500	-13
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>12.074.545</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		12.055.045	-13
Finansielle indtægter	1	100	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-651.039</u>	<u>-1</u>
Resultat før skat		11.404.106	-14
Skat af årets resultat		<u>-2.508.904</u>	<u>3</u>
Årets resultat		<u>8.895.202</u>	<u>-11</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.895.202</u>	<u>-11</u>
		<u>8.895.202</u>	<u>-11</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>143.141.429</u>	<u>5.082</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>143.141.429</u>	<u>5.082</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>143.141.429</u>	<u>5.082</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.080	0
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender		<u>5.080</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger		<u>-254</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.826</u>	<u>7</u>
Aktiver i alt		<u><u>143.146.255</u></u>	<u><u>5.089</u></u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		8.863.882	-31
Egenkapital	5	8.913.882	19
Hensættelse til udskudt skat		2.503.320	0
Hensatte forpligtelser i alt		2.503.320	0
Andre kreditinstitutter		0	5.014
Langfristede gældsforpligtelser		0	5.014
Kreditinstitutter		5.546.852	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		198.696	53
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		510	0
Anden gæld		125.982.995	3
Kortfristede gældsforpligtelser		131.729.053	56
Gældsforpligtelser i alt		131.729.053	5.070
Passiver i alt		143.146.255	5.089
Eventualposter m.v.	6		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>100</u>	<u>0</u>
	<u>100</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.707	0
Andre finansielle omkostninger	113.219	1
Kursreguleringer omkostninger	<u>533.113</u>	<u>0</u>
	<u>651.039</u>	<u>1</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgang i årets løb	<u>125.985.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>125.985.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	5.081.884
Årets værdireguleringer	<u>12.074.545</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>17.156.429</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>143.141.429</u></u>

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markeds renter 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 ca. 5,25%.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,25% opgjort til t.kr. 143.141.

Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 5,55% reduceres ejendommens værdi til t.kr. 134.825 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t.kr. 8.316 før skat.

Ved et afkastkrav på 4,95% vil dagsværdien kunne beregnes til t.kr. 152.466 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med t.kr. 9.324 før skat.

4 Tilgodehavender

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

Noter

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-31.320	18.680
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.895.202</u>	<u>8.895.202</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>8.863.882</u>	<u>8.913.882</u>

6 Eventualposter m.v.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bark Holding ApS (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.