
Esbjerg Storcenter A/S

c/o Thylander Gruppen A/S, Store Strandstræde 19,
1255 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 14 22 64 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /4 2016

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Esbjerg Storcenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2016

Direktion

Carsten Viggo Bæk
adm. direktør

Bestyrelse

Vilhelm Boas
formand

Sune Stürup Mikkelsen

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Esbjerg Storcenter A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Esbjerg Storcenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 7. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Esbjerg Storcenter A/S
c/o Thylander Gruppen A/S
Store Strandstræde 19
1255 København K

CVR-nr.: 14 22 64 86
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive Esbjerg Storcenter, samt hermed beslægtet virksomhed

Bestyrelse

Vilhelm Boas, formand
Sune Stürup Mikkelsen
Lars Thylander
Carsten Viggo Bæk

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		24.796.864	23.532.536
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-3.312.776	-6.089.421
Andre eksterne omkostninger		-3.528.848	-1.536.029
Bruttoresultat før værdireguleringer		17.955.240	15.907.086
Værdiregulering af investeringsejendom	2	10.600.000	-9.733.901
Bruttoresultat efter værdireguleringer		28.555.240	6.173.185
Finansielle indtægter	5	57.809.514	155.794
Finansielle omkostninger		-12.559.317	-20.877.160
Resultat før skat		73.805.437	-14.548.181
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		73.805.437	-14.548.181

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		73.805.437	-14.548.181
		73.805.437	-14.548.181

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsjendomme		315.600.000	305.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	315.600.000	305.000.000
Anlægsaktiver		315.600.000	305.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.515	313.230
Andre tilgodehavender		114.879	108.856
Tilgodehavender		206.394	422.086
Likvide beholdninger		4.783.396	365.783
Omsætningsaktiver		4.989.790	787.869
Aktiver		320.589.790	305.787.869

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.127.757	-72.677.680
Egenkapital	4	1.627.757	-72.177.680
Gæld til realkreditinstitutter		310.190.001	287.229.286
Langfristede gældsforpligtelser	6	310.190.001	287.229.286
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	21.270.814
Modtagne forudbetalinger fra kunder		258.495	37.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		268.221	249.165
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	64.104.632
Anden gæld		8.245.316	5.074.521
Kortfristede gældsforpligtelser		8.772.032	90.736.263
Gældsforpligtelser		318.962.033	377.965.549
Passiver		320.589.790	305.787.869
Kapital- og likviditetsberedskab	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

1 Kapital- og likviditetsberedskab

I december 2015 blev 75% af kapitalandelene i selskabet erhvervet af Thylander Gruppen. I tilknytning til overdragelsen blev der indgået aftale med tidligere ejere og långivere om delvis eftergivelse af lån med sekundære sikkerheder, hvilket har styrket selskabets finansielle situation.

Herudover blev der indgået aftale med den primære långiver om refinansiering af realkreditlån. Refinansieringen er gennemført i begyndelsen af 2016.

Baseret herpå er det ledelsens vurdering at selskabets kapital- og likviditetsberedskab er betryggende for det kommende regnskabsår.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Værdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering af investeringsejendom	10.600.000	-19.477.266
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	0	9.743.365
	10.600.000	-9.733.901
3 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		468.166.276
Kostpris 31. december		468.166.276
Værdireguleringer 1. januar		-163.166.276
Årets værdireguleringer		10.600.000
Værdireguleringer 31. december		-152.566.276
Regnskabsmæssig værdi 31. december		315.600.000

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-72.677.680	-72.177.680
Årets resultat	0	73.805.437	73.805.437
Egenkapital 31. december	500.000	1.127.757	1.627.757

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	827	155.794
Gældseftergivelse	57.808.687	0
	57.809.514	155.794

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. Realkreditlån er refinansieret i begyndelsen af 2016 med aftalt afdragsfrihed frem til 1. januar 2021.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	310.190.001	199.979.569
Mellem 1 og 5 år	0	87.249.717
Langfristet del	310.190.001	287.229.286
Inden for 1 år	0	21.270.814
	310.190.001	308.500.100

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	315.400.000	305.000.000
---	-------------	-------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Esbjerg Storcenter A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De forventede budgetterede pengestrømme kapitaliseres med et individuelt fastsat afkastsats. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.