

---

# ***Esbjerg Storcenter A/S***

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

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 14 22 64 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/4 2017

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2017

## Direktion

Carsten Viggo Bæk  
adm. direktør

## Bestyrelse

Vilhelm Boas  
formand

Sune Stürup Mikkelsen

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Esbjerg Storcenter A/S

## Konklusion

Det er vores 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Esbjerg Storcenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 vores 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 regnskabet 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 18. april 2017

**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. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst.

### 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 | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                         |      | <b>24.583.563</b> | <b>24.796.864</b> |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme |      | -2.316.241        | -3.312.776        |
| Andre eksterne omkostninger                   |      | -2.976.367        | -3.528.848        |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>   |      | <b>19.290.955</b> | <b>17.955.240</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendom        | 2    | -14.600.000       | 10.600.000        |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> |      | <b>4.690.955</b>  | <b>28.555.240</b> |
| Finansielle indtægter                         | 3    | 0                 | 57.809.514        |
| Finansielle omkostninger                      |      | -4.807.147        | -12.559.317       |
| <b>Resultat før skat</b>                      |      | <b>-116.192</b>   | <b>73.805.437</b> |
| Skat af årets resultat                        | 4    | 416.014           | 0                 |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>299.822</b>    | <b>73.805.437</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                   |
|-------------------|--|----------------|-------------------|
| Overført resultat |  | 299.822        | 73.805.437        |
|                   |  | <b>299.822</b> | <b>73.805.437</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2016<br>DKK        | 2015<br>DKK        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 301.000.000        | 315.600.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 5    | <b>301.000.000</b> | <b>315.600.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>301.000.000</b> | <b>315.600.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 94.652             | 91.515             |
| Andre tilgodehavender                       |      | 5.328              | 114.879            |
| Selskabsskat                                |      | 416.014            | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>515.994</b>     | <b>206.394</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>18.980.454</b>  | <b>4.783.396</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>19.496.448</b>  | <b>4.989.790</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>320.496.448</b> | <b>320.589.790</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note     | 2016<br>DKK        | 2015<br>DKK        |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 500.000            | 500.000            |
| Overført resultat                                 |          | 1.427.579          | 1.127.757          |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>6</b> | <b>1.927.579</b>   | <b>1.627.757</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 311.936.625        | 310.190.001        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>7</b> | <b>311.936.625</b> | <b>310.190.001</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |          | 518.174            | 258.495            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 285.056            | 268.221            |
| Anden gæld  |          | 5.829.014          | 8.245.316          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>6.632.244</b>   | <b>8.772.032</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>318.568.869</b> | <b>318.962.033</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>320.496.448</b> | <b>320.589.790</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling               | 1        |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8        |                    |                    |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendom.

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom. Ledelsen har vurderet, at et afkast på 6,50 % er en passende faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på kr. 301.000.000 som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

|   | <u>2016</u><br>DKK | <u>2015</u><br>DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>2 Værdiregulering af investeringsejendom</b> |                    |                    |
| Værdiregulering af investeringsejendom          | -14.600.000        | 10.600.000         |
|   | <b>-14.600.000</b> | <b>10.600.000</b>  |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                  |                    |                    |
| Andre finansielle indtægter                     | 0                  | 827                |
| Gældseftergivelse                               | 0                  | 57.808.687         |
|   | <b>0</b>           | <b>57.809.514</b>  |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                 |                    |                    |
| Årets aktuelle skat                             | -416.014           | 0                  |
|   | <b>-416.014</b>    | <b>0</b>           |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 468.166.276                       |
| Kostpris 31. december                     | 468.166.276                       |
| Værdireguleringer 1. januar               | -152.566.276                      |
| Årets værdireguleringer                   | -14.600.000                       |
| Værdireguleringer 31. december            | -167.166.276                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>301.000.000</b>                |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

I de anvendte forudsætninger er benyttet et afkastkrav på 6,50 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter for en retallejendom med en standard beliggenhed i området.

Driftsomkostningerne udgør ca. 5 % af lejeindtægterne.

Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 3 % af dagsværdien.

## 6 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 500.000                | 1.127.757                   | 1.627.757        |
| Årets resultat                  | 0                      | 299.822                     | 299.822          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>500.000</b>         | <b>1.427.579</b>            | <b>1.927.579</b> |

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2016</u><br>DKK        | <u>2015</u><br>DKK        |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                           |                           |
| Efter 5 år                            | 297.901.400               | 310.190.001               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 14.035.225                | 0                         |
| Langfristet del                       | <u>311.936.625</u>        | <u>310.190.001</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
|                                       | <b><u>311.936.625</u></b> | <b><u>310.190.001</u></b> |

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 301.000.000 | 315.600.000 |
|--|-------------|-------------|

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for Esbjerg Storcenter A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

# Noter, 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

### Investeringsjendomme

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.

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.

# Noter, 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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