

**City Nord Retail Park A/S**  
**CVR-nr. 21456632**  
**Dokken 10**  
**6700 Esbjerg**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.08.2016

**Dirigent**

---

Navn: Niels Stie Kaalund

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

City Nord Retail Park A/S  
Dokken 10  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 21456632  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Telefon: 76140111  
Telefax: 76140114  
Hjemmeside: [www.pedersengruppen.dk](http://www.pedersengruppen.dk)  
E-mail: [post@pedersengruppen.dk](mailto:post@pedersengruppen.dk)

### **Bestyrelse**

Niels Stie Kaalund, formand  
Sanne Borregaard  
Eddy Møller Christensen  
Bjarne Pedersen

### **Direktion**

Bjarne Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for City Nord Retail Park A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.08.2016

### Direktion

Bjarne Pedersen

### Bestyrelse

Niels Stie Kaalund  
formand

Sanne Borregaard

Eddy Møller Christensen

Bjarne Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i City Nord Retail Park A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for City Nord Retail Park A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 29.08.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at projektudvikle et 93.000 m<sup>2</sup> stort grundstykke, som blev erhvervet fra Esbjerg Kommune i tidligere år.

Grundstykket er beliggende vis a vis det store CITY NORD område i Esbjergs nordlige bydel.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2014 er der afsluttet store anlægsarbejder i forbindelse med byggemodning og infrastruktur. Disse arbejder er foretaget i forbindelse med salg af byggerettigheder i 2013/14

Selskabet har i regnskabsåret opnået det forventede resultat. Resultatet er påvirket af, at der ikke er solgt byggerettigheder i 2015/16

Selskabet forventer, at der i løbet af de kommende år vil ske salg af yderligere byggerettigheder, alternativt at der igangsættes byggerier for selskabets regning.

Selskabets fremtidige økonomiske udvikling er helt afhængig af, i hvilken takt der gennemføres yderligere byggeprojekter på grunden. Selskabet har en beholdning af uudnyttede byggeretter på ca. 40.000 etagemeter.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipper. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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 dets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter aktiver bestemt for salg.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg vedrører selskabets beholdning af igangværende projekter inden for udvikling af fast ejendom.

Projektbeholdningen måles til direkte medgåede omkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealiseringsværdien i det omfang at den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede realisationsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(1.244.469)</b>	<b>(416.599)</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(200.935)</u>	<u>(192.780)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.445.404)</b>	<b>(609.379)</b>
Andre finansielle indtægter		24.017	289.128
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.453.498)</u>	<u>(1.242.947)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.874.885)</b>	<b>(1.563.198)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>632.000</u>	<u>344.089</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(2.242.885)</u></b>	<b><u>(1.219.109)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(2.242.885)</u>	<u>(1.219.109)</u>
		<b><u>(2.242.885)</u></b>	<b><u>(1.219.109)</u></b>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.722.029	4.922.964
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>4.722.029</u>	<u>4.922.964</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>4.722.029</u>	<u>4.922.964</u>
Aktiver bestemt for salg		26.483.989	25.880.208
<b>Varebeholdninger</b>		<u>26.483.989</u>	<u>25.880.208</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.303.152	28.758
Udskudt skat		2.803.000	2.171.000
Andre tilgodehavender		21.259	654.213
Periodeafgrænsningsposter		407.517	37.171
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.534.928</u>	<u>2.891.142</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>31.018.917</u>	<u>28.771.350</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>35.740.946</u></u>	<u><u>33.694.314</u></u>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>12.053.429</u>	<u>14.296.314</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.653.429</u></b>	<b><u>14.896.314</u></b>
Bankgæld		10.960.186	10.984.203
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.997	12.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.370	55.114
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.019.631	7.692.536
Anden gæld		<u>51.333</u>	<u>53.228</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>23.087.517</u></b>	<b><u>18.798.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>23.087.517</u></b>	<b><u>18.798.000</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>35.740.946</u></b>	<b><u>33.694.314</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	600.000	14.296.314	14.896.314
Årets resultat	0	(2.242.885)	(2.242.885)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>12.053.429</b>	<b>12.653.429</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets projektbeholdning er i årsrapporten klassificeret som aktiver bestemt for salg.

Værdien af projektbeholdningen er påvirket af prisudsving på ejendomsmarkedet, herunder bl.a. ændringer i udlejningspriser, priser på grunde og bygninger samt ændring i afkastkrav.

Som udvikler er selskabets fremtidige indtjening endvidere afhængig af myndighedstilladelser vedrørende placering, størrelse og anvendelse af ejendomme. Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er afhængig af, at der skal skaffes den fornødne finansiering til at opføre ejendommene eller at byggeretterne sælges.

Vurdering af et eventuelt nedskrivningsbehov foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af det enkelte projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Den regnskabsmæssige værdi af projektbeholdning er 26,5 mio. kr.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	200.935	200.933
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(8.153)
	<u>200.935</u>	<u>192.780</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	725.760	469.368
Øvrige finansielle omkostninger	727.738	773.579
	<u>1.453.498</u>	<u>1.242.947</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	(5.089)
Ændring af udskudt skat	(632.000)	(339.000)
	<u>(632.000)</u>	<u>(344.089)</u>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	6.028.054
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.028.054</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.105.090)
Årets afskrivninger	(200.935)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.306.025)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.722.029</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	600.000	1,00	600.000
	<b>600.000</b>		<b>600.000</b>

	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>	<b>2013/14 kr.</b>	<b>2012/13 kr.</b>	<b>2011/12 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	600.000	600.000	600.000	600.000	500.004
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	99.996
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>

	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
<b>7. Eventualforpligtelser</b>		
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder	0	682.370
<b>Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder</b>	<b>0</b>	<b>682.370</b>

Selskabet hæfter for bankgæld i tilknyttet virksomhed.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 50 mio.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.206 t.kr.