

Ringsted Outlet Center P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 28498756

Årsrapport for 2016

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-03-2017

ROBERT ANDERSEN
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsesberetning

Ringsted Outlet Center P/S aflægger hermed sin 12. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2016.

Virksomhedens hovedaktivitet

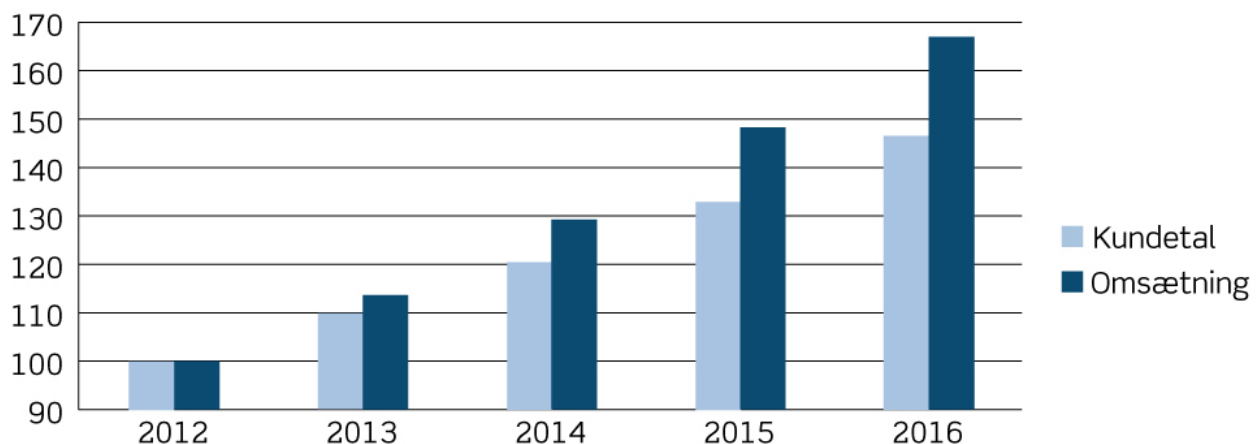
Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og drift af Ringsted Outlet. Ringsted Outlet er et factory outletcenter med tilhørende restaurationsfaciliteter på i alt ca. 13.200 kvm, samt ca. 1.000 p-pladser.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ringsted Outlet har fortsat de positive takter fra de seneste år og viser igen i år fremgang med pæn vækst i både omsætning og antal besøgende.

Kundetal udgør i 2016 indeks 110 i forhold til 2015, og omsætningen udgør indeks 113. Udviklingen over de seneste 5 år fremgår nedenfor.

Udvikling de seneste 5 år (2012=indeks 100)



Udlejningsgraden i centret udgør aktuelt 84 % af arealet. Flere nye lejere er kommet til i løbet af 2016. Blandt andet har Golfino, Villeroy & Boch og Gant åbnet butik i centret i foråret 2016. Herudover har både BOSS og Calvin Klein udvidet sit lejemål. Senest er der indgået lejekontrakt med Guess, som er åbnet i centret i efteråret 2016. Der er fortsat god interesse fra nye, potentielle lejere, og den positive udvikling for centret forventes at fortsætte de kommende år.

Som det fremgår ovenfor er udviklingen i centret positiv, og der er i 2016 en forbedret udlejningssituation i forhold til året før. Omsætningen i Ringsted Outlet Center P/S er således steget med DKK 1,7 mio. i forhold til 2015 og udgør i 2016 DKK 13.132.030.

Alligevel falder bruttoresultatet fra DKK 4.624.148 i 2015 til DKK 4.054.084 i 2016, hvilket skyldes at driftsomkostningerne er øget mere end omsætningen. Driftsomkostningerne er i 2016 øget med DKK 2,3 mio. i forhold til 2015 og udgør DKK 9.077.946. Stigningen i driftsomkostningerne er en følge af en ekstraordinært stor incentive-relateret bonus til centeroperatøren, hvilket påvirker selskabets regnskabsmæssige resultat negativt.

Årets resultat udgør DKK 1.350.124, som foreslås overført til næste år.

Miller Developments solgte i juni 2016 sin ejerandel til CapMan Real Estate. TK Development og CapMan Real Estate vil over de kommende år fortsætte med at udvikle centret og vil ligeledes arbejde videre med mulighederne for at udvide centret.

I henhold til stiftelsesdokument modtager Komplementaren 5 % af selskabets driftsoverskud.

Selskabets balance pr. 31-12-2016 udgør DKK 205.355.253, og egenkapitalen udgør DKK 108.291.436, hvilket svarer til en soliditet på 52,7 %.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

Den positive udvikling i selskabet forventes at fortsætte de kommende år, og ledelsen forventer også et positivt resultat i 2017.

Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er foretaget ud fra en konkret vurdering af projektet, herunder forventninger til fremtiden. I værdiansættelsen indgår en forventning om en fortsat stigning i nettolejeindtægterne på ejendommen baseret på ledelsens forventninger til en fremtidig forbedret udlejningssituation. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de i tidligere år indregnede nedskrivninger af ejendommen.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2016 - 31-12-2016 for Ringsted Outlet Center P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 01-01-2016 - 31-12-2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10-02-2017

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Torsten Bjerregaard
Formand

Juha Matti Salokoski

Frede Clausen

Robert Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ringsted Outlet Center P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ringsted Outlet Center P/S for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 vores 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 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.

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

Vores 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 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet 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 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.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10-02-2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ringsted Outlet Center P/S 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. Implementeringen har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, udover ændrede oplysningskrav. Anvendt regnskabspraksis er således uændret i forhold til tidligere år.

Der er i regnskabsåret 2016 foretaget en reklassificering af gæld til selskabets kapitalejere fra gæld til associerede virksomheder til gæld til kapitalejere. Sammenligningstal for 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

KONCERNSAMMENSÆTNING

Koncernen består af moderselskabet Ringsted Outlet Center P/S og følgende datterselskab:

	Stemme- og ejerandele:
Ringsted Retail Company ApS, Aalborg	100%

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter nettolejeindtægter vedrørende den færdigopførte ejendom.

Indtægtskriterium

For indtægter anvendes faktureringskriteriet.

Eksterne direkte projektkostninger

Denne post indeholder omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Omkostningerne overføres til fællesregnskabet med lejerne.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender.

Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningerne afregnes af lejerne via fællesregnskabet og afskrivningerne påvirker derfor ikke resultatet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder gennemgås på balancedagen for at fastsætte om der er indikationer på værdiforringelse. Såfremt det er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Hvis der udloddes mere i udbytte end der samlet set er indtjent i virksomheden siden overtagelsen af denne, anses dette som en indikation på værdiforringelse. Nedskrivninger indregnes i resultatet.

Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom.

Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi hvor dette er skønnet nødvendigt idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre at aktivet nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger den forventede nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi eller en lavere nettorealiseringsværdi. Nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Ringsted Outlet Center P/S

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Nettoomsætning		13.132.030	11.383.658
Eksterne direkte projektomkostninger		-9.077.946	-6.759.510
Bruttoresultat		4.054.084	4.624.148
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre eksterne omkostninger		-622.897	-297.535
Resultat af primær drift		3.431.187	4.326.613
Finansielle indtægter	2	91.329	90.941
Finansielle omkostninger	2	-2.172.392	-2.165.881
Resultat før skat		1.350.124	2.251.673
Årets resultat		1.350.124	2.251.673
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.350.124	2.251.673
		1.350.124	2.251.673

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	178.171	0
Materielle anlægsaktiver		178.171	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.300.000	1.300.000
Finansielle anlægsaktiver		1.300.000	1.300.000
Anlægsaktiver		1.478.171	1.300.000
Igangværende og færdige projekter		191.719.405	188.779.664
Igangværende og færdige projekter	5	191.719.405	188.779.664
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		533.786	468.626
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		211.570	379.318
Andre tilgodehavender		4.325.437	3.860.753
Tilgodehavender		5.070.793	4.708.697
Likvide beholdninger		7.086.884	4.658.723
Omsætningsaktiver		203.877.082	198.147.084
Aktiver		205.355.253	199.447.084

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
Passiver			
Virksomhedskapital		7.520.000	7.520.000
Overført resultat		100.771.436	99.421.312
Egenkapital	6	108.291.436	106.941.312
Andre hensatte forpligtelser		1.110.579	0
Hensatte forpligtelser		1.110.579	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.088.723	202.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser		759.570	1.382.049
Gæld til kapitalejere		88.949.849	87.043.797
Anden gæld		5.155.096	3.877.824
Kortfristede forpligtelser		95.953.238	92.505.772
Gældsforpligtelser		95.953.238	92.505.772
Passiver		205.355.253	199.447.084
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver	8		

Noter

	2016	2015
1. Personalemkostninger		
Gager mv.	1.702.625	1.538.876
Andre omkostninger til social sikring	57.774	41.614
Overført til mellemværende med lejere	-1.760.399	-1.580.490
I alt	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	3
2. Finansiering		
Finansieringsindtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	24.383	55.815
Renteindtægter i øvrigt	66.946	35.126
I alt	91.329	90.941
Finansieringsomkostninger		
Renteomkostninger lån fra kapitalejere	-2.106.692	-2.137.574
Renter i øvrigt	-65.700	-28.307
I alt	-2.172.392	-2.165.881
I alt	-2.081.063	-2.074.940
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	2016	2015
Kostpris primo	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	183.824	0
Kostpris ultimo	183.824	0
Årets afskrivninger	-5.653	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.653	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	178.171	0
Afskrivningerne afregnes af lejerne via fællesregnskabet, og årets afskrivninger fremgår derfor ikke af resultatopgørelsen.		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.300.000	50.000
Årets tilgang	0	1.250.000
Kostpris pr. 31. december	1.300.000	1.300.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.300.000	1.300.000

Noter

	2016	2015
5. Igangværende og færdige projekter		
Igangværende og færdige projekter til kostpris	268.988.954	266.049.213
Aktiverede renter m.v.	12.298.451	12.298.451
Nedskrivning	-89.568.000	-89.568.000
I alt	191.719.405	188.779.664

6. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapitalen pr. 1. januar 2016	7.520.000	99.421.312	106.941.312
Årets resultat	0	1.350.124	1.350.124
Egenkapital pr. 31. december 2016	7.520.000	100.771.436	108.291.436

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Flere regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på baggrund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

De af ledelsen foretagne væsentlige skøn omfatter primært følgende:

Tilgodehavender:

Vurdering af nedskrivningsbehov på tilgodehavender foretages ud fra en konkret vurdering af hvert enkelt tilgodehavende. Den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender udgør pr. 31. december 2016 DKK 5.070.793.

Igangværende og færdige projekter:

Værdiansættelsen af selskabets projektbeholdning er foretaget ud fra en konkret vurdering af projektet, herunder forventninger til fremtiden. I værdiansættelsen indgår en forventning om en væsentlig stigning i nettolejeindtægterne på ejendommen baseret på ledelsens forventninger til en fremtidig forbedret udlejningssituation. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de indregnede nedskrivninger af ejendommen.

Der er hverken i regnskabsåret 2016 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger af værdien. De akkumulerede nedskrivninger udgør pr. 31. december 2016 DKK 89.568.000, og den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2016 DKK 191.719.405.

8. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2016 eller sammenligningsåret ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.