

Ringsted Outlet Center P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 28498756

Årsrapport for 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-03-2018

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 13. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2017.

Virksomhedens hovedaktivitet

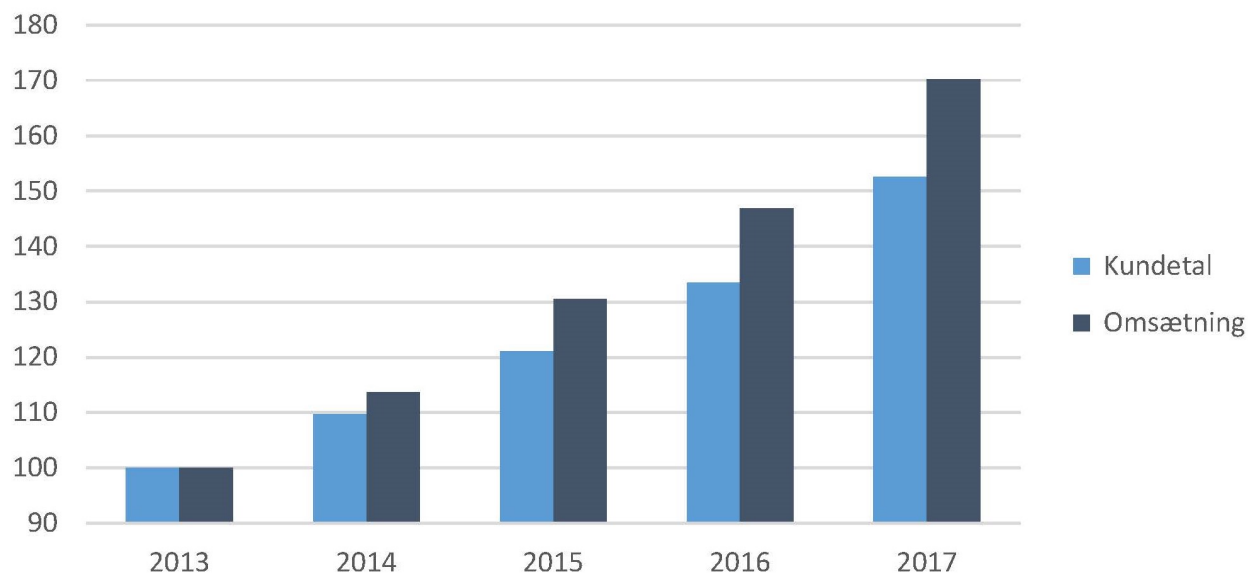
Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og drift af Ringsted Outlet. Ringsted Outlet er et factory outletcenter med tilhørende restaurationsfaciliteter på i alt ca. 13.200 kvm, samt ca. 1.000 p-pladser.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Den positive udvikling, som Ringsted Outlet nu har vist igennem flere år, er fortsat i 2017, hvor der igen har været en pæn vækst i både omsætning og antal besøgende.

Antal besøgende er steget med 14 % i forhold til 2016, og omsætningen er steget med 16 %, ligeledes i forhold til 2016. Udviklingen over de seneste 5 år fremgår nedenfor.

Udvikling de seneste 5 år (2013=indeks 100)



Udlejningsgraden i centret udgør aktuelt 92 % af arealet mod 84 % ultimo 2016. Flere nye lejere åbnede butikker i centret i 2017, bl.a. Schiesser, Lindt Chokolade, Ecco, Betty Barclay, Kappa, Skechers, H&M, Lacoste og Moss Copenhagen. Enkelte lejere er fraflyttet med henblik på, at koncernen kan udleje lokalerne til stærkere brands. Der er fortsat god interesse fra nye, potentielle lejere, og den positive udvikling for centret forventes at fortsætte de kommende år.

Den positive udvikling i centret har medført, at der er i regnskabsåret 2017 er tilbageført DKK 30 mio. af den tidligere regnskabsår indregnede nedskrivning på projektet. Årets resultat på DKK 32,7 mio. er således positivt påvirket af denne tilbageførte nedskrivning.

Den forbedrede udlejningssituation og forbedrede drift i centret generelt har bevirket, at omsætningen i Ringsted Outlet Center P/S er steget med DKK 4,2 mio. i forhold til 2016 og udgør i 2017 DKK 17,3 mio. Bruttoresultatet er steget med DKK 36,0 mio. til DKK 40,3 mio., hvoraf DKK 30 mio. vedrører den tilbageførte nedskrivning. Årets resultat udgør i 2017 DKK 32,7 mio. mod DKK 1,4 mio. året før.

Årets resultat foreslås overført til næste år.

I henhold til stiftelsesdokument modtager Komplementaren 5 % af selskabets driftsoverskud, hvilket er indregnet i årets resultat.

Ledelsesberetning

Selskabets balance pr. 31-12-2017 udgør DKK 246,2 mio. mod DKK 205,4 mio. pr. 31-12-2016, egenkapitalen udgør DKK 141,0 mio., hvilket svarer til en soliditet på 57,3 %.

TK Development og CapMan Real Estate vil fortsætte med at udvikle centret og vil arbejde videre med mulighederne for at udvide centret.

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 2018.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2017 - 31-12-2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26-01-2018

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 01-01-2017 - 31-12-2017, 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. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 26-01-2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27762

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33767

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ringsted Outlet Center P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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	2017	2016
Nettoomsætning	1	17.342.540	13.132.030
Eksterne direkte projektkomkostninger	1	22.911.991	-9.077.946
Bruttoresultat		40.254.531	4.054.084
Personaleomkostninger	2	0	0
Andre eksterne omkostninger		-806.212	-622.897
Resultat af primær drift		39.448.319	3.431.187
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-1.300.000	0
Finansielle indtægter	4	27.077	91.329
Finansielle omkostninger	4	-5.484.006	-2.172.392
Resultat før skat		32.691.390	1.350.124
Årets resultat		32.691.390	1.350.124
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		32.691.390	1.350.124
		32.691.390	1.350.124

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	188.778	178.171
Materielle anlægsaktiver		188.778	178.171
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	1.300.000
Finansielle anlægsaktiver		0	1.300.000
Anlægsaktiver		188.778	1.478.171
Igangværende og færdige projekter		224.387.225	191.719.405
Varebeholdninger	6	224.387.225	191.719.405
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.096.567	533.786
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		331.495	211.570
Andre tilgodehavender		8.256.728	4.325.437
Tilgodehavender		11.684.790	5.070.793
Likvide beholdninger		9.981.175	7.086.884
Omsætningsaktiver		246.053.190	203.877.082
Aktiver		246.241.968	205.355.253

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
Passiver			
Virksomhedskapital		7.520.000	7.520.000
Overført resultat		133.462.826	100.771.436
Egenkapital	7	140.982.826	108.291.436
Andre hensatte forpligtelser		2.157.746	1.110.579
Hensatte forpligtelser		2.157.746	1.110.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder		887.918	1.088.723
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.174.337	759.570
Gæld til kapitalejere		94.356.822	88.949.849
Anden gæld		5.682.319	5.155.096
Kortfristede gældsforpligtelser		103.101.396	95.953.238
Gældsforpligtelser		103.101.396	95.953.238
Passiver		246.241.968	205.355.253
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver	9		

Noter

	2017	2016
1. Nettoomsætning		
Projektomkostninger	-7.088.009	-9.077.946
Tilbageført nedskrivning vedr. igangværende og færdige projekter	30.000.000	0
	22.911.991	-9.077.946
2. Personaleomkostninger		
Gager mv.	2.403.070	1.702.625
Andre omkostninger til social sikring	86.985	57.774
Overført til mellemværende med lejere	-2.490.055	-1.760.399
I alt	0	0
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.300.000	1.300.000
Årets tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	1.300.000	1.300.000
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets nedskrivninger	-1.300.000	0
	-1.300.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	1.300.000
4. Finansiering		
Finansieringsindtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	27.077	24.383
Renteindtægter i øvrigt	0	66.946
I alt	27.077	91.329
Finansieringsomkostninger		
Renteomkostninger lån fra kapitalejere	-5.410.878	-2.106.692
Renter i øvrigt	-73.128	-65.700
I alt	-5.484.006	-2.172.392
I alt	-5.456.929	-2.081.063

Noter

	2017	2016
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	2017	2016
Kostpris primo	183.824	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	50.778	183.824
Kostpris ultimo	234.602	183.824
Af- og nedskrivninger primo	-5.653	0
Årets afskrivninger	-40.171	-5.653
Af- og nedskrivninger ultimo	-45.824	-5.653
Regnskabsmæssig værdi ultimo	188.778	178.171

Afskrivningerne afregnes af lejerne via fællesregnskabet, og årets afskrivninger fremgår derfor ikke af resultatopgørelsen.

6. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter til kostpris	271.656.774	268.988.954
Aktiverede renter m.v.	12.298.451	12.298.451
Nedskrivning	-59.568.000	-89.568.000
I alt	224.387.225	191.719.405

Noter

2017

2016

7. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapitalen pr. 1. januar 2017	7.520.000	100.771.436	108.291.436
Årets resultat	0	32.691.390	32.691.390
Egenkapital pr. 31. december 2017	7.520.000	133.462.826	140.982.826

8. 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 2017 DKK 11.684.790.

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 i regnskabsåret 2017 foretaget en tilbageført en nedskrivning på kr. 30.000.000. De akkumulerede nedskrivninger udgør pr. 31. december 2017 DKK 59.568.000, og den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2017 DKK 224.387.225.

9. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2017 eller sammenligningsåret ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.