

Ringsted Outlet Center P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 28498756

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-05-2016

MORTEN TOUSGAARD
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsesberetning

Ringsted Outlet Center P/S aflægger hermed sin 11. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2015.

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og drift af Ringsted Outlet.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ringsted Outlet omfatter et factory outletcenter og tilhørende restaurationsfaciliteter, i alt ca. 13.200 kvm, samt ca. 1.000 p-pladser. Ringsted Outlet har over de seneste år vist en fin fremgang med pæn vækst i både omsætning og antal besøgende. Antal besøgende i 2015 steg med ca. 10 % i forhold til 2014, og omsætningen steg med ca. 15 %.

I 2015 er det igen lykkedes at øge udlejningsgraden betydeligt, og 84 % af arealet er nu udlejet. Bl.a. har Peak Performance og The Body Shop åbnet butikker i centret, og der er efter regnskabsårets udløb indgået lejekontrakter med Golfino, Villeroy & Boch og Gant, der alle åbner/er åbnet i foråret 2016.

Der er herudover indgået aftale med BOSS om en længerevarende lejekontrakt og samtidig en udvidelse af lejemålet. Udvidelsen kræver en mindre tilbygning og byggeriet heraf er igangsat og forventes afsluttet i foråret 2016. Der er fortsat god interesse fra nye, potentielle lejere, og den positive udvikling for centret forventes at fortsætte de kommende år.

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udgør DKK 2.251.673 mod DKK 613.306 i 2014. Forbedringen skyldes en bedre udlejningssituation i centret og dermed højere leje og lavere egne omkostninger. Årets resultat foreslås overført til næste år.

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

Selskabets balance pr. 31-12-2015 udgør DKK 199.447.084, og egenkapitalen udgør DKK 106.941.312.

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 et positivt resultat for 2016.

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.

Ejerforhold

Ringsted Outlet Center P/S ejes med hver 50 % af følgende aktionærer:

Miller DK - Outlet Center Ringsted ApS
(CVR-nr. 28 32 73 07)
c/o Bruun & Hjejle
Nørregade 21
1165 København K

TK Bygge-Holding A/S
(CVR-nr. 12 14 15 99)
Vestre Havnepromenade 7
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2015 - 31-12-2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 08-04-2016

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Frede Clausen
Formand

David Milloy

Robert Andersen

Andrew Sutherland

Morten Tousgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ringsted Outlet Center P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ringsted Outlet Center P/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 08-04-2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

René H. Christensen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ringsted Outlet Center P/S for 2015 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%

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

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	2015	2014
Nettoomsætning		11.383.658	9.435.053
Eksterne direkte projektomkostninger		-6.759.510	-6.607.816
Bruttoresultat		4.624.148	2.827.237
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre eksterne omkostninger		-297.535	-162.545
Resultat af primær drift		4.326.613	2.664.692
Finansielle indtægter	2	90.941	46.644
Finansielle omkostninger	2	-2.165.881	-2.098.030
Resultat før skat		2.251.673	613.306
Årets resultat		2.251.673	613.306
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.251.673	613.306
		2.251.673	613.306

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015	2014
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>1.300.000</u>	<u>50.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.300.000</u>	<u>50.000</u>
Anlægsaktiver		<u>1.300.000</u>	<u>50.000</u>
Igangværende og færdige projekter		<u>188.779.664</u>	<u>186.564.534</u>
Igangværende og færdige projekter	4	<u>188.779.664</u>	<u>186.564.534</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		468.626	979.342
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		379.318	1.243.626
Andre tilgodehavender		<u>3.860.753</u>	<u>2.839.586</u>
Tilgodehavender		<u>4.708.697</u>	<u>5.062.554</u>
Likvide beholdninger		<u>4.658.723</u>	<u>2.307.857</u>
Omsætningsaktiver		<u>198.147.084</u>	<u>193.934.945</u>
Aktiver		<u>199.447.084</u>	<u>193.984.945</u>

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015	2014
Passiver			
Virksomhedskapital		7.520.000	7.520.000
Overført resultat		99.421.312	97.169.639
Egenkapital	5	106.941.312	104.689.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.382.049	743.377
Gæld associerede virksomheder		87.043.797	84.811.832
Anden gæld		4.079.926	3.740.097
Kortfristede forpligtelser		92.505.772	89.295.306
Gældsforpligtelser		92.505.772	89.295.306
Passiver		199.447.084	193.984.945
Nærtstående parter	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver	8		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Gager mv.	1.538.876	1.400.622
Andre omkostninger til social sikring	41.614	41.584
Overført til mellemværende med lejere	-1.580.490	-1.442.206
I alt	0	0
2. Finansiering		
Finansieringsindtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	55.815	38.426
Renteindtægter i øvrigt	35.126	8.218
I alt	90.941	46.644
Finansieringsomkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	-2.137.574	-2.086.170
Renter i øvrigt	-28.307	-11.860
I alt	-2.165.881	-2.098.030
I alt	-2.074.940	-2.051.386
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	50.000	0
Årets tilgang	1.250.000	50.000
Kostpris pr. 31. december	1.300.000	50.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.300.000	50.000
4. Igangværende og færdige projekter		
Igangværende og færdige projekter til kostpris	266.049.213	263.834.083
Aktiverede renter m.v.	12.298.451	12.298.451
Nedskrivning	-89.568.000	-89.568.000
I alt	188.779.664	186.564.534

Noter

2015

2014

5. Egenkapital

Egenkapitalbevægelser

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapitalen pr. 1. januar 2015	7.520.000	97.169.639	104.689.639
Overført resultat	0	2.251.673	2.251.673
Egenkapital pr. 31. december 2015	7.520.000	99.421.312	106.941.312

Der er i henholdsvis 2012 og 2013 sket kapitalforhøjelse på nominel DKK 10.000 i begge år. Derudover er der ikke sket ændringer i aktiekapitalen de seneste fem år.

Aktiekapitalen består af 7.520.000 stk. aktier á nominelt DKK 1. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

6. Nærtstående parter

Nærtstående parter:

Selskabets nærtstående parter omfatter selskabets aktionærer, Miller DK - Outlet Center Ringsted ApS og TK Bygge-Holding A/S, TK Development A/S, TKD Projekt A/S, SPV Ringsted ApS samt Ringsted Retail Company ApS.

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i regnskab været følgende transaktioner mellem Ringsted Outlet Center P/S og nærtstående parter:

Mellemværender

Renteindtægter note 3	55.815	38.426
Renteomkostninger note 3	2.137.574	2.097.230
Honorar	526.762	585.000
Lejeindtægter og udlæg for indretning af lejdede lokaler, tilknyttede virk.	46.464	505.006
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder (saldo)	379.318	1.243.626
Gæld til associerede virksomheder (saldo)	87.043.797	85.069.061
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	1.250.000	0

Af vedtægterne fremgår, at SPV Ringsted ApS oppebærer 5 % af et driftsoverskud i Ringsted Outlet center P/S.

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 2015 DKK 4.708.697.

Noter

2015

2014

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 2015 eller sammenligningsåret foretaget nedskrivninger af værdien. De akkumulerede nedskrivninger udgør pr. 31. december 2015 DKK 89.568.000, og den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2015 DKK 188.779.664.

8. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2015 eller sammenligningsåret ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.