

RINGSTED OUTLET CENTER P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 28498756

Årsrapport for 2020

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-04-2021

Robert Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

Ledelsesberetning

Ringsted Outlet Center P/S aflægger hermed sin 16. årsrapport, omfattende perioden 1. januar til 31. december 2020.

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabet ejer Ringsted Outlet, som er et outletcenter med tilhørende restaurationsfaciliteter på i alt ca. 13.200 kvm. Selskabets aktiviteter i 2020 har bestået i udlejning og drift af outlettet.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Ringsted Outlet har igennem flere år har en meget positiv udvikling med pæn vækst i både omsætning og besøgstal, og ledelsen ser frem til at den udvikling fortsætter de kommende år.

Udlejningsgraden i Ringsted Outlet udgør aktuelt 95 %, og der er senest indgået lejekontrakter med Hummel, Name It, Bianco, By Malene Birger og Jack & Jones, men enkelte andre butikker er lukket. Der er pæn interesse fra flere lejere til butikker i centret, og det er ledelsens forventning, at udlejningsgraden vil blive øget over de kommende måneder.

Selskabets resultat er negativt påvirket af covid-19-udbruddet. En lang række butikker valgte på trods af, at de ikke var tvangslukket alligevel at lukke ned i en periode i foråret 2020. Ringsted Outlet genfandt efter den første nedlukning hurtigt den hidtidige gode udvikling og realiserede igen meget tilfredsstillende vækstrater i både besøgs- og omsætningstal.

I december 2020 valgte regeringen igen af tvangslukke en række butikker, og Ringsted Outlet var lukket fra 25. december 2020 til 28. februar 2021. Genåbningen siden 1. marts 2021, altså efter regnskabsårets udløb, er forløbet godt, og Ringsted Outlet viser igen gode takter med meget tilfredsstillende besøgs- og omsætningstal.

En del af lejekontrakterne indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen, og derfor er nettolejen faldet markant i de perioder, hvor butikkerne har været lukket. På trods heraf er nettolejeindtægterne i 2020 realiseret med DKK 19,4 mio. og dermed DKK 2,0 mio. bedre end i 2019.

Ringsted Outlet var sidste år udbudt til salg, men ledelsen valgte som en konsekvens af covid-19-pandemien at stoppe salgsprocessen. Ledelsen besluttede ultimo 2020 som et led i et strategiskifte, at Ringsted Outlet skal beholdes i en længere periode, hvor der skal arbejdes med fortsat at udvikle og optimere centret. Samtidig arbejdes der videre med muligheden for at udvide outletcentret.

Ringsted Outlet blev i den forbindelse reklassificeret fra projektejendomme til investeringsejendomme. Som følge heraf værdiansættes ejendommen nu til dagsværdi, hvilket har medført en positiv resultateffekt på DKK 53,7 mio., som indgår i årets resultat for 2020.

Årets resultat udgør alt i alt DKK 66,7 mio. mod DKK 11,0 mio. året før. Balancen udgør pr. 31. december 2020 DKK 368,7 mio., og egenkapitalen udgør DKK 284,3 mio., svarende til en soliditet på 77 %.

Komplementaren modtager 5 % af selskabets driftsoverskud, hvilket er indregnet i årets resultat.

Finansielt beredskab

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilfredsstillende finansielt beredskab. Lån fra kapitalejere på i alt DKK 73,0 mio. forfalder til betaling ultimo 2021. Ledelsen forventer på baggrund af tilkendegivelser fra kapitalejerne, at disse lån vil blive forlænget.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling, ud over hvad der allerede er nævnt ovenfor.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16-04-2021

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Torsten Bjerregaard
Formand

Vivi Sørensen

Juha Matti Salokoski

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 01-01-2020 - 31-12-2020, 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. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 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 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.

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 regnskabsbrugere 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 16-04-2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
mne27762

Jacob Tækker Nørgaard
Statsautoriseret revisor
mne40049

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for RINGSTED OUTLET CENTER P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter nettolejeindtægter vedrørende selskabets investeringsejendom.

Indtægtskriterium

Lejeindtægter på selskabets investeringsejendom periodiseres og indregnes i henhold til indgåede kontrakter. For øvrige indtægter anvendes faktureringskriteriet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændringer i dagsværdien af selskabets investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes i resultatopgørelsen.

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 øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder. Omkostningerne overføres til fællesregnskabet med lejerne.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter tab på salg af kapitalandele, renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder og renteomkostninger til kapitalejerne.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedreguleringer over resultatopgørelsen. Dagsværdien repræsenterer den værdi, som ejendommen på balancedagen vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Værdiansættelsen finder som udgangspunkt sted ud fra en discounted cash-flow model, hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til en nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ud fra en konkret vurdering. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RINGSTED OUTLET CENTER P/S

Resultatopgørelse

	Note	2020	2019
Nettoomsætning		23.680.151	23.756.699
Værdiregulering		53.697.290	0
Eksterne direkte projektkomkostninger	1	-4.328.436	-6.335.564
Bruttoresultat		73.049.005	17.421.135
Personaleomkostninger	2	0	0
Andre eksterne omkostninger		-1.728.366	-1.313.014
Resultat af primær drift		71.320.639	16.108.121
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-79.510	-410.000
Finansielle indtægter	4	60.597	114.711
Finansielle omkostninger	4	-4.573.261	-4.810.893
Resultat før skat		66.728.465	11.001.939
Årets resultat		66.728.465	11.001.939
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000.000	0
Overført resultat		46.728.465	11.001.939
		66.728.465	11.001.939

RINGSTED OUTLET CENTER P/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	183.707	125.848
Investeringsjendomme		344.065.361	0
Materielle anlægsaktiver		344.249.068	125.848
Anlægsaktiver		344.249.068	125.848
Igangværende og færdige projekter		0	290.351.571
Varebeholdninger	7	0	290.351.571
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		516.875	174.820
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	385.216
Andre tilgodehavender		1.608.844	1.681.338
Periodiserede lejerincentives		5.934.639	5.101.021
Tilgodehavender		8.060.358	7.342.395
Likvide beholdninger		16.427.473	1.964.325
Omsætningsaktiver		24.487.831	299.658.291
Aktiver		368.736.899	299.784.139

RINGSTED OUTLET CENTER P/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
Passiver			
Virksomhedskapital		7.520.000	7.520.000
Overført resultat		256.775.194	210.046.729
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital	8	284.295.194	217.566.729
Feriepengeforpligtelse overgangsperiode		347.508	0
Langfristede gældsforpligtelser		347.508	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		173.209	255.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.152.614	1.519.533
Gæld til kapitalejere		73.000.000	72.730.500
Anden gæld		9.768.374	7.711.408
Kortfristede gældsforpligtelser		84.094.197	82.217.410
Gældsforpligtelser		84.441.705	82.217.410
Passiver		368.736.899	299.784.139
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver	10		

Noter

1. Eksterne direkte projektkostninger

	2020	2019
Projektkostninger	-4.328.436	-6.335.564
	-4.328.436	-6.335.564

2. Personaleomkostninger

Gager mv.	3.061.335	2.903.534
Andre omkostninger til social sikring	27.553	18.825
Refusioner	-320.277	0
Overført til mellemværende med lejere	-2.768.611	-2.922.359
I alt	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	6	6

Selskabet har modtaget Kr. 172.099 i lønkomensation i forbindelse med Covid-19. Selskabet forventer at en væsentlig del heraf skal returneres idet hjemsendelse af de enkelte medarbejdere var over en kortere periode end først antaget.

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	1.300.000	1.300.000
Afgang	-1.300.000	0
Kostpris pr. 31. december	0	1.300.000
Af- og nedskrivninger primo	-2.110.000	-1.700.000
Årets nedskrivninger	0	-410.000
Tilbageført i forbindelse med afgang	2.110.000	0
	0	-2.110.000
Overført til modregning i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	810.000
	0	810.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandelene er afhændet i indeværende regnskabsår. I resultatopgørelsen er der indregnet et tab på DKK 79.510 i forbindelse med salget.

Noter

4. Finansiering

Finansieringsindtægter	2020	2019
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	60.597	114.711
I alt	60.597	114.711
Finansieringsomkostninger		
Renteomkostninger lån fra kapitalejere	-4.453.000	-4.702.167
Renter i øvrigt	-119.871	-98.902
Øvrige finansieringsomkostninger herunder valutakursregulering	-390	-9.824
I alt	-4.573.261	-4.810.893
I alt	-4.512.664	-4.696.182

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	271.943	234.602
Tilgang i årets løb	125.748	37.341
Kostpris ultimo	397.691	271.943
Af- og nedskrivninger primo	-146.095	-95.045
Årets afskrivninger	-67.889	-51.050
Af- og nedskrivninger ultimo	-213.984	-146.095
Regnskabsmæssig værdi ultimo	183.707	125.848

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

6. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb, overført fra igangværende og færdige projekter	344.065.361	0
Kostpris ultimo	344.065.361	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo ifølge ovenstående	344.065.361	0
Periuodiserede lejerincentives	5.934.639	0
Samlet værdi af investeringsejendomme	350.000.000	0

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en discounted cash-flow model over en 10 årig periode hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger. Der er ikke anvendt ekstern valuar ved værdiansættelsen, men der foreligger en ekstern vurdering, som underbygger værdiansættelsen.

De væsentligste ikke-observerbare input udgøres af en gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på Kr. 2.168 og et afkastkrav på 7,0%.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 2,5 mio., mens et fald i

Noter

afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medfører en højere dagsværdi på DKK 2,6 mio.

Fremtidig minimumsleje for uopsigelige huslejekontrakter

	2020	2019
Inden for 1 år fra balancedagen	12.388.339	0
Mellem 1 og 5 år fra balancedagen	13.481.415	0
Efter 5 år regnet fra balancedagen	0	0
	25.869.754	0

Indgående lejekontrakter vedrørende investeringsejendommen indeholder i al væsentlighed en uopsigelighedsperiode fra lejers side. Lejekontrakterne kan som udgangspunkt forlænges.

7. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter til kostpris	0	278.053.120
Aktiverede renter m.v.	0	12.298.451
I alt	0	290.351.571

8. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapitalen pr. 1. januar 2020	7.520.000	210.046.729	0	217.566.729
Årets resultat	0	46.728.465	20.000.000	66.728.465
Egenkapital pr. 31. december 2020	7.520.000	256.775.194	20.000.000	284.295.194

9. 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:

Ringsted Outlet var sidste år udbudt til salg, men ledelsen valgte som en konsekvens af covid-19-pandemien at stoppe salgsprocessen. Ledelsen besluttede ultimo 2020 som et led i et strategiskifte, at Ringsted Outlet skal beholdes i en længere periode, hvor der skal arbejdes med fortsat at udvikle og optimere centret. Ringsted Outlet er i den forbindelse reklassificeret fra projektejendomme til investeringsejendomme. Som følge heraf værdiansættes ejendommen nu til dagsværdi, hvilket har medført en positiv resultateffekt på DKK 53,7 mio., som indgår i årets resultat for 2020.

Covid-19:

Covid-19-pandemien har påvirket driften af Ringsted Outlet i 2020, idet centret stort set var nedlukket i en længere periode i foråret 2020 og igen fra 25. december 2020 til 28. februar 2021. Da en del af lejekontrakterne indeholder bestemmelser om, at lejen beregnes som en procentdel af omsætningen forventer ledelsen en markant lavere nettogleje i de perioder, hvor butikkerne har været lukket. Genåbningen af Ringsted Outlet pr. 1. marts 2021, efter regnskabsårets udløb, er forløbet tilfredsstillende, og ledelsen forventer, at Ringsted Outlet kommer til at fortsætte den hidtidige positive udvikling.

Noter

Hvis pandemien fortsætter og medfører nye tvangslukninger af butikker, vil det kunne få betydelig negativ effekt på selskabets drift og likviditet.

Investeringsejendomme:

Ejendommen er værdiansat til dagværdi baseret på en discounted cashflow-model over 10 år, hvor de fremtidige forventede pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Værdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. 31. december 2020 DKK 344,1 mio. på baggrund af et afkast på 7 %.

Effekterne af covid-19-pandemien på både kort og mellemlangt sigt er vanskelig at vurdere. Værdiansættelsen af selskabets ejendom er baseret på en række forventninger til bl.a. lejeniveau, udlejningsgrader, driftsomkostninger og afkastkrav, og sker der ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. december 2020.

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 2020 DKK 8.060.358.

10. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2020 eller sammenligningsåret ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.