

Ringsted Outlet Center P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 28498756

Årsrapport for 2019

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-03-2020

Robert Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsesberetning

Ringsted Outlet Center P/S aflægger hermed sin 15. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2019.

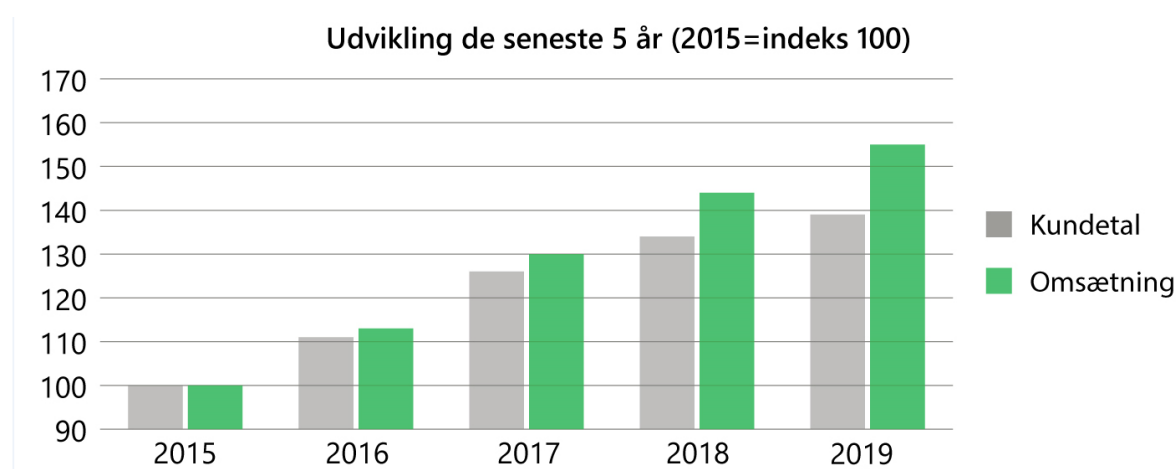
Virksomhedens hovedaktivitet

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 2019, hvor der igen har været en pæn vækst i både omsætning og antal besøgende.

Centret havde i 2019 mere end 2 mio. besøgende, hvilket var en stigning på 3% i forhold til 2018. Omsætningen i butikkerne er steget med 8 %, ligeledes i forhold til 2018. Udviklingen over de seneste 5 år fremgår nedenfor.



Udlejningsgraden i centret udgør 95 %, og flere lejere har åbnet butikker eller udvidet lejemål i centret.

Lokalplanen til en udvidelse af centret er godkendt i byrådet i september 2019. Der er god lejerinteresse for udvidelsen, og ledelsen vil i det nye år arbejde videre med en mulig udvidelse af centret.

Ringsted Outlet er af ejerne udbudt til salg. Idet centret er et godt performende aktiv, vil et salg alene blive gennemført, såfremt der kan opnås en tilfredsstillende salgspris.

Den positive udvikling i centret har også betydet en bedre drift for selskabet i 2019 i forhold til 2018. Lejeindtægterne i Ringsted Outlet Center P/S steg med DKK 3,8 mio. i forhold til 2018 og udgjorde i 2019 DKK 23,8 mio. Bruttoresultatet (ekskl. tilbageført nedskrivning i 2018) steg med DKK 4,3 mio. til DKK 17,4 mio. Årets resultat udgjorde DKK 11,0 mio. mod DKK 6,0 mio. (ekskl. tilbageført nedskrivning i 2018) og er dermed en forbedring med DKK 4,0 mio.

Årets resultat foreslås overført til næste år.

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

Selskabets balance pr. 31-12-2019 udgør DKK 299,8 mio. mod DKK 302,3 mio. pr. 31-12-2018, egenkapitalen udgør DKK 217,6 mio., hvilket svarer til en soliditet på 72,6%.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2019 - 31-12-2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11-02-2020

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 01-01-2019 - 31-12-2019, 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. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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 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 11-02-2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27762

Peter Højen Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33767

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ringsted Outlet Center P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C..

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, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder og renteomkostninger til kapitalejere.

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	2019	2018
Nettoomsætning		23.756.699	19.959.568
Eksterne direkte projektkomkostninger	1	-6.335.564	52.758.643
Bruttoresultat		17.421.135	72.718.211
Personaleomkostninger	2	0	-313.654
Andre eksterne omkostninger		-1.313.014	-985.375
Resultat af primær drift		16.108.121	71.419.182
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-410.000	-400.000
Finansielle indtægter	4	114.711	0
Finansielle omkostninger	4	-4.810.893	-5.437.218
Resultat før skat		11.001.939	65.581.964
Årets resultat		11.001.939	65.581.964
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.001.939	65.581.964
		11.001.939	65.581.964

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	125.848	139.557
Materielle anlægsaktiver		125.848	139.557
Anlægsaktiver		125.848	139.557
Igangværende og færdige projekter		290.351.571	284.869.811
Varebeholdninger	6	290.351.571	284.869.811
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		174.820	596.931
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		385.216	822.820
Andre tilgodehavender		6.782.359	8.566.292
Tilgodehavender		7.342.395	9.986.043
Likvide beholdninger		1.964.325	7.336.285
Omsætningsaktiver		299.658.291	302.192.139
Aktiver		299.784.139	302.331.696

Ringsted Outlet Center P/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Passiver			
Virksomhedskapital		7.520.000	7.520.000
Overført resultat		210.046.729	199.044.790
Egenkapital	7	217.566.729	206.564.790
Andre hensatte forpligtelser		0	1.142.331
Hensatte forpligtelser		0	1.142.331
Modtagne forudbetalinger fra kunder		255.969	472.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.519.533	1.142.657
Gæld til kapitalejere		72.730.500	86.000.000
Anden gæld		7.711.408	7.009.638
Kortfristede gældsforpligtelser		82.217.410	94.624.575
Gældsforpligtelser		82.217.410	94.624.575
Passiver		299.784.139	302.331.696
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver	9		

Noter

	2019	2018
1. Eksterne direkte projektkostninger		
Projektkostninger	-6.335.564	-6.809.357
Tilbageført nedskrivning vedr. igangværende og færdige projekter	0	59.568.000
	-6.335.564	52.758.643

Ringsted Outlet har været i positiv udvikling igennem flere år, både i relation til udlejningssituationen, omsætningen i centret og kundetal. Denne udvikling medførte, at der i regnskabsåret 2018 ikke længere vurderes at være et nedskrivningsbehov på værdien af selskabets ejendom, og den akkumulerede nedskrivning primo, DKK 59.568.000, er derfor tilbageført i regnskabsåret 2018.

2. Personaleomkostninger

Gager mv.	2.903.534	3.352.924
Andre omkostninger til social sikring	18.825	96.532
Overført til mellemværende med lejere	-2.922.359	-3.135.802
I alt	0	313.654

Gennemsnitlig antal ansatte	6	6
-----------------------------	---	---

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	1.300.000	1.300.000
Kostpris pr. 31. december	1.300.000	1.300.000
Af- og nedskrivninger primo	-1.700.000	-1.300.000
Årets nedskrivninger	-410.000	-400.000
	-2.110.000	-1.700.000
Overført til modregning i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	810.000	400.000
	810.000	400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

4. Finansiering**Finansieringsindtægter**

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	114.711	0
I alt	114.711	0

Finansieringsomkostninger

Renteomkostninger lån fra kapitalejere	-4.702.167	-5.343.612
Renter i øvrigt	-98.902	-87.827
Øvrige finansieringsomkostninger herunder valutakursregulering	-9.824	-5.779
I alt	-4.810.893	-5.437.218
I alt	-4.696.182	-5.437.218

Noter

2019

2018

5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2019	2018
Kostpris primo	234.602	234.602
Tilgang i årets løb	37.341	0
Kostpris ultimo	271.943	234.602
Af- og nedskrivninger primo	-95.045	-45.824
Årets afskrivninger	-51.050	-49.221
Af- og nedskrivninger ultimo	-146.095	-95.045
Regnskabsmæssig værdi ultimo	125.848	139.557

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	278.053.120	272.571.360
Aktiverede renter m.v.	12.298.451	12.298.451
I alt	290.351.571	284.869.811

Noter

2019

2018

7. Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapitalen pr. 1. januar 2019	7.520.000	199.044.790	206.564.790
Årets resultat	0	11.001.939	11.001.939
Egenkapital pr. 31. december 2019	7.520.000	210.046.729	217.566.729

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 2019 DKK 7.342.395.

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 nedskrivninger af ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2019 DKK 290.351.571.

9. Sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2019 eller sammenligningsåret ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.