

Ejendomsselskabet Morsø Butikcenter A/S

Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

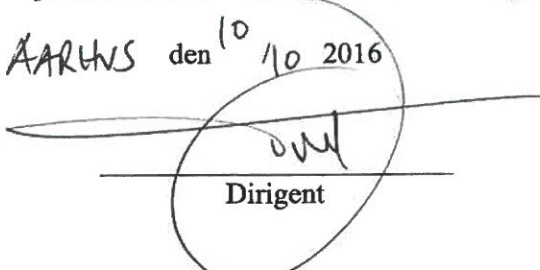
CVR-nr. 29 81 64 17

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

AARHUS den 10/10 2016


Dirigent

PETER GULDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Morsø Butikcenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven

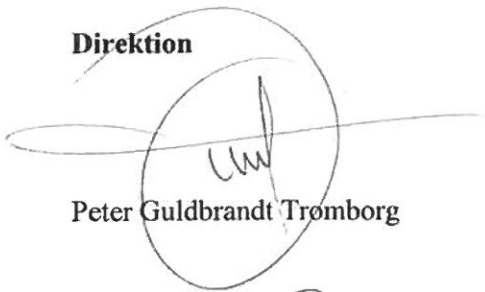
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. august 2016

Direktion



Peter Guldbrandt Trømborg

Bestyrelse



Preben Kristensen
Formand



Michael Krogh Andersen



Anders Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Morsø Butikcenter A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Morsø Butikcenter A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

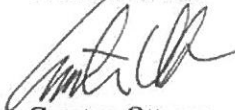
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Herning, den 26. august 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Morsø Butikscener A/S
Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

CVR-nr.: 29 81 64 17
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse Preben Kristensen, formand
Michael Krogh Andersen
Anders Sørensen

Direktion Peter Guldbrandt Tromborg

Revisor Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Statsaut. revisor Carsten Ottosen
Revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme er hæmmet af vanskelige finansieringsmuligheder på køberside, som medfører væsentlig lavere transaktioner for salg af enkeltejendomme. Køberprofil er derfor stadig stigende karakteriseret ved egenkapitalstærke danske og udenlandske fonde og pensionskasser, hvilket forhold forventes fortsat, at forøgede den samlede efterspørgsel. Dette drevet af det lave renteniveau, der markant styrker det direkte afkast og cash flow på investeringsejendomme og henset til lave afkast i andre traditionelle aktivklasser.

Selskabet er del af en portefølje sammen med andre selvstændige ejendomsselskaber med samme struktur og administrator.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende detailhandelsejendom i større handelsby i provinsen, udlejet til kædebutikker med betydelig kapitalstyrke på lange uopsigelige lejekontrakter
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- selskabets investeringsstrategi (op til 15 år fra købstidspunktet) er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- finansieringsplan med lang løbetid
- ca. 92% af fremmedkapitalen er med fast rente, heraf ca. 55% med restløbetid på 2,5 år og ca. 37% med restløbetid på 3,75 år
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fast rente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontaktvilkår om indeksering af huslejen med årlig minimumsstigningstakt

På baggrund af markedssituationen, som er præget af få men store transaktioner og bredt set ikke er velfungerende, men samtidig med indregning af ovennævnte forhold, vurderes afkastkravet på statusdagen uændret, således også svarende til niveauet i udtalelse fra ekstern valuar af september 2015. Efter ny aftale om ændret husleje mod samtidig væsentlig forlængelse af uopsigelig lejeperiode med en lejer er der pr. statusdagen indregnet en urealiseret, regulering af den bogførte dagsværdi af ejendommen.

Ledelsen gør sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I det samlede årsresultat er indeholdt urealiseret kursregulering til dagsværdi af obligationsrestgæld og urealiseret værdiregulering af ejendommen. Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende, hvilket kan belyses således (Beløb angivet i 1.000 kr.):

Regnskabsmæssigt resultat før skat	644
Tilbageregulering af urealiserede poster:	
Regulering til dagsværdi af obligationslån	-509
Regulering til dagsværdi af ejendomme, afkastbaseret	974
Ejendommens driftsresultat	1.109

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau herunder indgået rentesikring er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift og likviditet af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Morsø Butikscenter A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et

Anvendt regnskabspraksis

eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.299.396	2.618
Investeringsejendommens driftsomkostninger.....	-173.651	-116
Andre eksterne omkostninger	-115.640	-87
BRUTTORESULTAT	2.010.105	2.415
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-974.000	-1.114
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	509.461	593
DRIFTSRESULTAT	1.545.566	1.894
Andre finansielle omkostninger	-901.361	-1.104
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	644.205	790
2 Skat af årets resultat	-142.000	-173
ÅRETS RESULTAT	502.205	617
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	272
Overført resultat	502.205	345
DISPONERET I ALT	502.205	617

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	33.523.000	34.497
Materielle anlægsaktiver	33.523.000	34.497
ANLÆGSAKTIVER	33.523.000	34.497
Andre tilgodehavender.....	1.508	2
Tilgodehavender	1.508	2
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.508	2
AKTIVER	33.524.508	34.499

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	6.800.000	6.800
Overført resultat	1.659.857	1.157
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	272
4 EGENKAPITAL.....	8.459.857	8.229
Hensættelse til udskudt skat.....	671.000	529
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	671.000	529
Prioritetsgæld.....	21.311.956	22.506
5 Langfristede gældsforpligtelser	21.311.956	22.506
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	685.611	683
Kreditinstitutter.....	2.018.577	2.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.953	86
Anden gæld.....	246.553	358
Periodeafgrænsningsposter	1	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.081.695	3.235
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	24.393.651	25.741
PASSIVER.....	33.524.508	34.499
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2014/15
2015/16 kr. 1.000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Afkastkravet på afrundet 6,25% er verificeret ved indhentelse af eksternt valuar udtalelse pr. 9. september 2015.

2 Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat.....	142.000	173
	142.000	173

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2015.....	35.610.907	
Årets tilgang.....	0	
Afgang	0	
Kostpris 30. juni 2016.....	35.610.907	
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	-1.113.907	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger	-974.000	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....	-2.087.907	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	33.523.000	

Noter

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	6.800.000	0	0	6.800.000
Overført resultat	1.157.652	0	502.205	1.659.857
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	272.000	-272.000	0	0
	8.229.652	-272.000	502.205	8.459.857

Aktiekapitalen består af 6.800 aktier á kr. 1.000.

Kurs, indre værdi udgør 124.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	20.490.711	21.997.567	685.611	14.858.000
	20.490.711	21.997.567	685.611	14.858.000

Der er i selskabets levetid omkostningsført låneomkostninger på i alt kr. 538.867.

6 Eventualposter mv.

Kautions- og pensionsforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 20.490.711 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 33.523.000. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 4.500.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.