

Butikscentret Metropol A/S

c/o Aberdeen Asset Management A/S, Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup

CVR-nr. 29 92 21 95

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2016.

Peter Buttrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Butikscentret Metropol A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. januar 2016

Direktion

Bjarke Bendix Cloos

Bestyrelse

Trine Wagner

Chresten Larsen

Sven Wagner Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Butikscentret Metropol A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Butikscentret Metropol A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 1. januar - 31. december 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.

Frederiksberg, den 20. januar 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Egon Ramskov Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Butikscentret Metropol A/S c/o Aberdeen Asset Management A/S Strandvejen 58, 2. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 92 21 95
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Trine Wagner Chresten Larsen Sven Wagner Pedersen
Direktion	Bjarke Bendix Cloos
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Wagner Holding Aalborg 2 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive Citycentret Metropol i Hjørring samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets moderselskab Wagner Holding Aalborg 2 ApS har i årets løb eftergivet gæld til Butikscentret Metropol A/S for 89,8 mio. kr. Gældseftergivelsen er indregnet som en post under egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er jf. anvendt regnskabspraksis optaget til en dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model (DCF), med et afkastkrav på 6,25%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Kravet er derfor øget med 0,50 %-point i forhold til sidste år, nemlig fra 5,75% til 6,25%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 26.154 t.kr. mod 28.475 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13.766 t.kr. mod 38.590 t.kr. sidste år, hvoraf værdireguleringer indgår med hhv. -2.170 t.kr. og 27.005 t.k.r. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og bemærker at den grundliggende drift har udviklet sig tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Butikscetret Metropol A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

I driftsomkostninger indgår selskabets andel af ejendommens driftsomkostninger, der ikke refunderes af lejerne, enten fordi lejerne betaler bruttoleje eller pga. tomgang.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom er i resultatopgørelsen opdelt i posterne ”Dagsværdiregulering af investeringsejendom” og ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom”.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendommen. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen, ud fra sammenlignelige selskaber/ejendomme i markedet. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”driftsomkostninger”.

Investeringsejendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”dagsværdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Butikscentret Metropol A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendommen måles til dagsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	26.153.730	28.474.563
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-2.169.939	27.005.316
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	<u>-64.225</u>	<u>-7.172.783</u>
Driftsresultat	23.919.566	48.307.096
1 Andre finansielle indtægter	10.141	69
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-9.057.418</u>	<u>-9.717.138</u>
Resultat før skat	14.872.289	38.590.027
Skat af årets resultat	<u>-1.106.287</u>	<u>0</u>
Årets resultat	13.766.002	38.590.027
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>13.766.002</u>	<u>38.590.027</u>
Disponeret i alt	13.766.002	38.590.027

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendom	<u>469.000.000</u>	<u>469.298.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>469.000.000</u>	<u>469.298.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>469.000.000</u>	<u>469.298.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	351.667	0
Andre tilgodehavender	<u>1.218.658</u>	<u>2.231.126</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.570.325</u>	<u>2.231.126</u>
Likvide beholdninger	<u>3.410</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.573.735</u>	<u>2.231.126</u>
Aktiver i alt	<u>470.573.735</u>	<u>471.529.126</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	16.570.836	-87.022.032
Egenkapital i alt	17.070.836	-86.522.032
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	412.821.971	415.076.956
7 Konvertible gældsbreve	0	30.000.000
8 Gæld til pengeinstitutter	26.591.445	38.265.589
Deposita	9.018.732	9.721.180
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	59.826.867
Langfristede gældsforpligtelser i alt	448.432.148	552.890.592
Kortfristet del af langfristet gæld	2.319.000	2.289.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	526.828	874.674
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.602	0
Selskabsskat	24.149	0
Anden gæld	1.908.362	1.996.892
Periodeafgrænsningsposter	282.810	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.070.751	5.160.566
Gældsforpligtelser i alt	453.502.899	558.051.158
Passiver i alt	470.573.735	471.529.126

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	69
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	<u>10.141</u>	<u>0</u>
	<u>10.141</u>	<u>69</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.321.297
Andre finansielle omkostninger	<u>9.057.418</u>	<u>8.395.841</u>
	<u>9.057.418</u>	<u>9.717.138</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	654.068.684	652.876.000
Tilgang i årets løb	<u>1.871.939</u>	<u>1.192.684</u>
Kostpris 31. december	<u>655.940.623</u>	<u>654.068.684</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-184.770.684	-211.776.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.169.939</u>	<u>27.005.316</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-186.940.623</u>	<u>-184.770.684</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>469.000.000</u>	<u>469.298.000</u>

Selskabets investeringsejendom er jf. anvendt regnskabspraksis optaget til en dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model (DCF), med et afkastkrav på 6,25%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Kravet er derfor øget med 0,50 %-point i forhold til sidste år, nemlig fra 5,75% til 6,25%.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500.000
	500.000	500.000
<p>Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p> <p>Der har indenfor de seneste 5 år, ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.</p>		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-87.022.032	-125.612.059
Årets overførte overskud eller underskud	13.766.002	38.590.027
Tilskud fra moderselskab	89.826.866	0
	16.570.836	-87.022.032
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	415.140.971	417.365.956
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.319.000	-2.289.000
	412.821.971	415.076.956
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	326.852.612	415.076.956
7. Konvertible gældsbreve		
Konvertible gældsbreve i alt	0	30.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Konvertible gældsbreve i alt	0	30.000.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	30.000.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	26.591.445	38.265.589
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>26.591.445</u>	<u>38.265.589</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	0	59.826.867
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>0</u>	<u>59.826.867</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>59.826.867</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 415.141 t.kr., er der givet pant på i alt 419.300 t.kr. i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 469.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 26.591 t.kr., er der givet pant på i alt 57.000 t.kr. i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 469.000 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, idet den skattemæssige værdi af ejendommen overstiger den regnskabsmæssige værdi af ejendommen. Det udskudte skatteaktiv vedrørende dette udgør 25.180 t.kr. og er ikke indregnet i årsrapporten for år 2015.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et aktieselskab og i øvrigt fremgår af regnskab og noter.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Wagner Holding 2 Aalborg ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Wagner Holding 2 Aalborg ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.