

Assens Butikscenter A/S

**Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning**

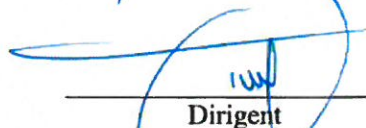
CVR-nr. 30 69 23 65

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

HERNING den 5 / 10 2016


Dirigent

PETER GULDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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 Assens Butikscenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

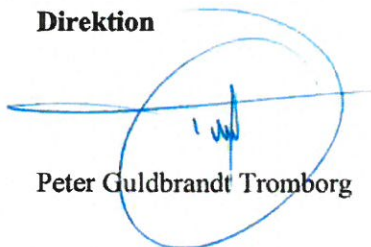
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. august 2016

Direktion




Peter Guldbrandt Tromborg

Bestyrelse



Preben Kristensen
Formand



Michael Krogh Andersen



Peter Guldbrandt Tromborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Assens Butikscenter A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Assens Butikscenter 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

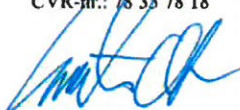
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 25. august 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 76 33 78 18



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Assens Butikscenter A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 69 23 65 Stiftet: 26. juni 2007 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Preben Kristensen, formand Michael Krogh Andersen Peter Guldbrandt Tromborg
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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer af renteswaps indgået til fastrentesikring af selskabets finansielle forpligtelser indregnes direkte på egenkapitalen svarende til den generelle hovedregel i årsregnskabsloven. Der henvises endvidere til omtale under anvendt regnskabspraksis.

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. 50% af fremmedkapitalen er med fast rente med restløbetid på 2,50 år
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fast rente aftaler
- efter lejers fraflytning af én af lejers to kædebutikker i ejendommen (750 m² af ejendommen samlede areal på ca. 2.750 m²) pågår der genudlejningsaktivitet og drøftelser med nye lejere, herunder i aktuelle forhandlinger på grundlag af hidtidig huslejeniveau for det ledige lejemål
- der er indgået ny lejekontrakt (udvidelse) med lang uopsigelighed til bonitetsstærk lejer vedr. grundareal til opførelse af lejers eget bilvaskeanlæg med driftsstart medio regnskabsåret

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, er afkastkravet på statusdagen forhøjet til netto 6,75%, også svarende til øverste interval i udtalelse fra eksterne valuar af september 2015.

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	896
Tilbageregulering af urealiseret post:	
Regulering til dagsværdi af obligationslån	-27
Regulering til dagsværdi af ejendomme, afkastbaseret	828
Ejendommens driftsresultat	1.697

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 Assens 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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 administration, revision, juridisk assistance og eventuelle tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

Anvendt regnskabspraksis

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende terminsforretninger og realiserede kursgevinster og tab på transaktioner i fremmed valuta 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 posteringer 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat bindes 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 nominal 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	3.738.740	3.754
Investeringsejendommens driftsomkostninger.....	-199.493	-86
Andre eksterne omkostninger	-110.753	-88
BRUTTORESULTAT	3.428.494	3.580
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-828.000	-2.152
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	27.371	64
DRIFTSRESULTAT	2.627.865	1.492
Andre finansielle omkostninger.....	-1.731.643	-1.817
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	896.222	-325
2 Skat af årets resultat	-197.400	71
ÅRETS RESULTAT	698.822	-254
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	698.822	-254
DISPONERET I ALT	698.822	-254

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	56.293.000	57.121
Materielle anlægsaktiver	56.293.000	57.121
ANLÆGSAKTIVER	56.293.000	57.121
Andre tilgodehavender	36.790	1
Tilgodehavender	36.790	1
Likvide beholdninger	454.689	523
OMSÆTNINGSAKTIVER	491.479	524
AKTIVER	56.784.479	57.645

Balance 30. juni**PASSIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-2.112.082	-2.634
Overført resultat	3.989.860	3.291
4 EGENKAPITAL	11.877.778	10.657
Hensættelse til udskudt skat	485.000	141
HENSATTE FORPLIGTELSER	485.000	141
Prioritetsgæld	33.165.861	34.286
Kreditinstitutter	5.680.924	6.533
5 Langfristede gældsforpligtelser	38.846.785	40.819
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.806.860	1.509
Kreditinstitutter	399.145	399
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.894	27
Anden gæld	3.319.017	4.093
Kortfristede gældsforpligtelser	5.574.916	6.028
GÆLDSFORPLIGTELSER	44.421.701	46.847
PASSIVER	56.784.479	57.645
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 investeringsejendommen 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 6,75% afrundet er verificeret ved indhentelse af ekstern valuar udtalelse af 9. september 2015.

2 Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat.....	197.400	-71
	197.400	-71

3 Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015.....	59.272.850	
Årets tilgang.....	0	
Afgang.....	0	
Kostpris 30. juni 2016.....	59.272.850	
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015.....	-2.151.850	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	-828.000	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....	-2.979.850	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	56.293.000	

Omkostninger til finansiering af byggeprojekt på kr. 1.656.390 er indregnet i kostprisen på ejendommen.

Noter

	1/7 2015	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	10.000.000	0	0	10.000.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	-2.633.141	521.059	0	-2.112.082
Overført resultat	3.291.038	0	698.822	3.989.860
	10.657.897	521.059	698.822	11.877.778

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier á kr. 1.000.

Kurs, indre værdi udgør 119.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	34.161.285	34.260.721	1.094.860	22.956.000
Kreditinstitutter	6.392.924	6.392.924	712.000	2.833.000
	40.554.209	40.653.645	1.806.860	25.789.000

Den langfristede gæld er delvist sikret ved renteswap jf. note 6

Der er i selskabets levetid omkostningsført låneomkostninger på i alt kr. 858.040.

6 Eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Selskabet har indgået en renteswapaftale med en restgæld på EUR 2,8 mio. med udløb 31-12-2018. Dagsværdien af renteswapaftalen kr. -2.708.082 er indregnet på egenkapitalen som sikringsinstrument og under anden gæld i balancen.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 34.161.285 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 56.293.000. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 8.690.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.