

K/S FREDERICIA MEGACENTER

Valhøjs Alle 174-176
2610 Rødovre

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/12/2016

Søren Stensdal
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S FREDERICIA MEGACENTER Valhøjs Alle 174-176 2610 Rødovre Telefonnummer: 72488884 e-mailadresse: info@asgaardgroup.com CVR-nr: 31779790 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Vesterbrogade 9 1780 1780 København V DK Danmark
Revisor	BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Voergårdvej 2 9200 Aalborg SV DK Danmark CVR-nr: 32895468 P-enhed: 1016042087

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for K/S Fredericia Megacenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 15/12/2016

Bestyrelse

Søren Stensdal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S FREDERICIA MEGACENTER

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FREDERICIA MEGACENTER for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 handlinger 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aalborg, 15/12/2016

Henrik Bjørn
Statsaut. revisor
BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 32895468

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i gennemførelse af et byggeprojekt i Fredericia, samt al hermed forbunden virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,75%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft drift af udlejningsejendom. Ejendommen er i regnskabsåret reklassificeret til investeringsejendom.

Resultatet af kommanditselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et forventet resultat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. I forbindelse med omklassificering af ejendommen til investeringsejendom, skal gælden tilsvarende indregnes til dagsværdi. Ledelsen har dog besluttet at førtidsimplementere reglerne i årsregnskabsloven hvorfor måling af gæld til amortiseret kostpris fortsætter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der frem-kommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning opgøres ekskl. moms og rabatter.

Nettoomsætningen er ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Der er ikke indregnet skat af årets resultat i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme

indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejede lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation ved vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurdering af ejendommenes dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

Varebeholdninger

Varebeholdningerne omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning. Varebeholdningerne måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, samt låneomkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projektombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om- og tilbygning er solgt, indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug vedrørende varebeholdninger.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om- og tilbygninger på varebeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat samt udskudt skat er ikke indregnet i balancen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.915.945	1.783.432
Resultat af ordinær primær drift		1.915.945	1.783.432
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-70.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.527.931	-1.780.239
Ordinært resultat før skat		318.014	3.193
Årets resultat		318.014	3.193
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		318.014	3.193
I alt		318.014	3.193

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		29.930.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	29.930.000	0
Anlægsaktiver i alt		29.930.000	0
Varer under fremstilling		26.290.978	56.249.672
Varebeholdninger i alt		26.290.978	56.249.672
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		16.807	26.763
Periodeafgrænsningsposter		82.801	98.781
Tilgodehavender i alt		99.608	125.544
Likvide beholdninger		1.282	0
Omsætningsaktiver i alt		26.391.868	56.375.216
Aktiver i alt		56.321.868	56.375.216

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		639.654	321.640
Egenkapital i alt	3	739.654	421.640
Gæld til realkreditinstitutter		15.831.184	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	15.831.184	0
Gæld til realkreditinstitutter		869.052	0
Gæld til banker		0	20.199.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.029	205.762
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		38.624.960	35.365.977
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		174.989	181.975
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		39.751.030	55.953.576
Gældsforpligtelser i alt		55.582.214	55.953.576
Passiver i alt		56.321.868	56.375.216

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.262.733	-1.120.976
Øvrige finansielle omkostninger	-83.624	-659.263
I alt	<u>-1.346.357</u>	<u>-1.780.239</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme 2015/16 DKK	Investeringsejendomme 2014/15 DKK
Kostpris pr. 30.09.15	0	0
Tilgang i året	30.000.000	0
Kostpris pr. 30.09.16	30.000.000	0
Værdireguleringer pr. 30.09.15	0	0
Værdireguleringer i året	-70.000	0
Værdireguleringer pr. 30.09.16	-70.000	0
Regnskabsmæssig pr. 30.09.16	29.930.000	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,75 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3. Egenkapital i alt

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Saldo pr. 30.09.15	100.000	321.640	421.640
Årets resultat	0	318.014	318.014
Saldo pr. 30.09.16	100.000	639.654	739.654

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Prioritetsgæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	12.501.157	0
	12.501.157	0

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.DKK 16.809 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.221.

Til sikkerhed for eget mellemværende og ASGAARD GROUP A/S' mellemværende med Jyske Bank, er der udstedt et skadesløsbrev på t.DKK 6.500 med pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.221.

Til sikkerhed for eget mellemværende og ASGAARD GROUP A/S' mellemværende med Jyske Bank, er der udstedt ejerpantebrev på t.DKK 8.000 med pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 56.221.