

Maribo Storcenter A/S

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


CVR-nr. 32 27 62 61

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

KARLUS 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Maribo Storcenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

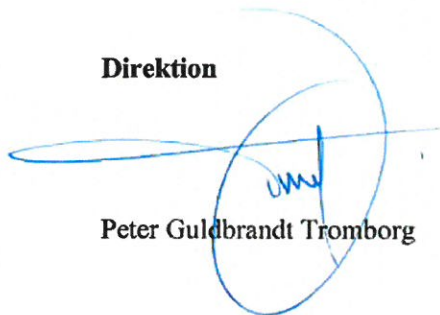
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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 Tromborg

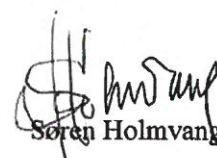
Bestyrelse



Anders Sørensen
Formand



Preben Kristensen



Søren Holmvang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Maribo Storcenter A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Maribo Storcenter 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	Maribo Storcenter A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	Telefon: 97 12 41 18 Telefax: 97 16 41 18
	CVR-nr.: 32 27 62 61 Stiftet: 26. juni 2009 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Anders Sørensen, formand Preben Kristensen Søren Holmvang
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 erhvervsjendomme med henblik på erhvervmæssig 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 stadigt 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. 95% af fremmedkapitalen er med fast rente med restløbetider fra 0,5 til 5,5 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
- Ledelsens budgetterede husleje i det kommende regnskabsår modsvarer ændring i ejendommens afkast til 6,63%

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, bekræftet i udtalelse til regnskabet fra ekstern valuar, dateret den 25. august 2016.

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. Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende, hvilket kan belyses således (Beløb angivet i 1.000 kr.):

Regnskabsmæssigt resultat før skat	2.040
Tilbageregulering af urealiseret post:	
Regulering til dagsværdi af obligationslån	448
Ejendommens driftsresultat	2.488

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig 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 Maribo Storcenter 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til advokat, administration, revisor 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 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode 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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	4.166.895	4.096
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-337.081	-165
Andre eksterne omkostninger	-117.098	-116
BRUTTORESULTAT	3.712.716	3.815
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-448.465	464
DRIFTSRESULTAT	3.264.251	4.279
Andre finansielle omkostninger.....	-1.224.452	-1.397
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.039.799	2.882
2 Skat af årets resultat.....	-448.000	-635
ÅRETS RESULTAT	1.591.799	2.247
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	468
Overført resultat.....	1.591.799	1.779
DISPONERET I ALT	1.591.799	2.247

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	60.360.979	60.361
Materielle anlægsaktiver	60.360.979	60.361
ANLÆGSAKTIVER	60.360.979	60.361
Andre tilgodehavender	158.142	56
Tilgodehavender	158.142	56
OMSÆTNINGSAKTIVER	158.142	56
AKTIVER	60.519.121	60.417

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	11.700.000	11.700
Overført resultat	6.354.167	4.762
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	468
4 EGENKAPITAL.....	18.054.167	16.930
Hensættelse til udskudt skat.....	2.151.000	1.703
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	2.151.000	1.703
Pantebreve.....	6.800.000	7.500
Prioritetsgæld	28.640.434	29.958
Kreditinstitutter.....	687.005	1.238
5 Langfristede gældsforpligtelser	36.127.439	38.696
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.306.178	1.711
Kreditinstitutter	1.122.875	615
Leverandører af varer og tjenesteydelser	305.145	326
Anden gæld.....	452.317	436
Kortfristede gældsforpligtelser.....	4.186.515	3.088
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	40.313.954	41.784
PASSIVER.....	60.519.121	60.417
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015/16	2014/15 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 6,6% afrundet er verificeret ved indhentelse af ekstern valuar udtalelse af 25. august 2016.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat.....	448.000	635
	<u>448.000</u>	<u>635</u>
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli 2015.....	60.360.979	
Årets tilgang.....	0	
Afgang	0	
	<u>60.360.979</u>	
Kostpris 30. juni 2016.....	60.360.979	
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
	<u>0</u>	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	60.360.979	

Der er regnskabsmæssigt aktiveret rente og låneomkostninger kr. 1.735.676 på ejendommen

Noter

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	11.700.000	0	0	11.700.000
Overført resultat	4.762.368	0	1.591.799	6.354.167
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	468.000	-468.000	0	0
	16.930.368	-468.000	1.591.799	18.054.167

Aktiekapitalen består af 11.700 aktier á kr. 1.000.

Kurs, indre værdi 154.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Pantebreve.....	6.800.000	6.800.000	0	6.226.000
Prioritetsgæld	28.993.796	30.406.197	1.765.763	19.519.779
Kreditinstitutter.....	1.227.420	1.227.420	540.415	0
	37.021.216	38.433.617	2.306.178	25.745.779

Der er i selskabets levetid omkostningsført låneomkostninger på i alt kr. 902.998.

6 Eventualposter mv.

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

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 28.993.796 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 60.361.979. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 9.240.000, samt pantebreve til sikkerhed for øvrige kreditorer for i alt kr. 7.500.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.