

Esbjerg Butikcenter Øst A/S

Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning

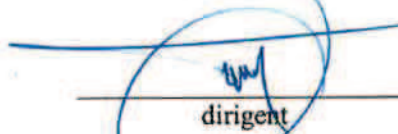
CVR-nr. 32 29 97 84

ÅRSRAPPORT

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 9 / 10 2018


dirigent
PETER GULDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Esbjerg Butikcenter Øst A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

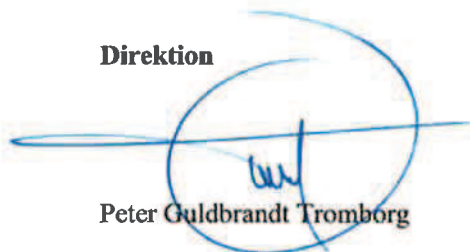
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9/10 2018

Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

Bestyrelse



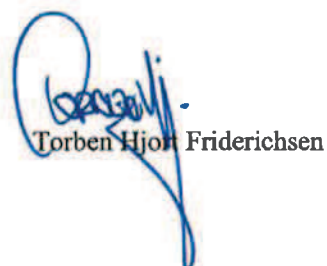
Leo Madsen
formand



Preben Kristensen



Niels Vestermark



Torben Hjørr Friderichsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Esbjerg Butikscenter Øst A/S

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Esbjerg Butikscenter Øst A/S for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 9 / 10 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

Selskabsoplysninger

Selskabet	Esbjerg Butikscenter Øst A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 29 97 84
	Stiftet: 14. oktober 2009
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Leo Madsen, formand Niels Vestermark Torben Hjort Friderichsen Preben Kristensen
Direktion	Peter Guldbrandt Tromborg
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning Carsten Ottosen, statsaut. revisor Ole Ravn Callesen, revisor

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 fortsat begrænset af vanskelige finansieringsmuligheder ved salg af enkeltejendomme baseret på traditionel lånefinansiering. Modsat er markedet også fortsat stigende for porteføljesalg til købersegment indenfor danske og udenlandske fonde og pensionskasser. Generelt understøttes markedet af det fortsat lave renteniveau, som forøger det direkte afkast på investeringsejendomme, og typisk på højere niveauer når sammenholdes til afkast i øvrige traditionelle aktivklasser, herunder er det fortsat et markedsvilkår med negativ rente på kontantindestående.

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 kædebutik med betydelig kapitalstyrke på lang uopsigelige lejekontrakt
- 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
- hele fremmedkapitalen er med fast rente, heraf ca. 80% indtil 31/3 2021 og ca. 20% indtil hhv. 31/12 2021 og 30/6 2022.
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fastrente aftaler
- ledelsens budgetterede husleje i det kommende regnskabsår modsvarer stigning i ejendommens afkast til 6,59%

Et af lejemålene med areal på 1.600 m² er disponibel under lejerens fremleje/ afståelsesret, men er ikke opsagt af lejerens. Kontraktens uopsigelige lejeperiode løber indtil 15. januar 2022.

Dagsværdien vurderes på statusdagen uændret, således også i niveauet fastsat i udtalelse fra ekstern valuar, dateret den 16. august 2017.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Ledelsesberetning

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 Esbjerg Butikscenter Øst A/S for 2017/18 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.

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, amortisering af prioritetslån 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 poster 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 poster 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område,

Anvendt regnskabspraksis

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.

Eventuelle positive nettoreguleringer til dagsværdi med fradrag af udskudt skat henlægges til en frivillig egenkapitalreserve "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" via resultatdisponeringen.

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.

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 nettorealisationseværdi.

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 måles 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2017/18	2016/17 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.959.262	3.028
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-56.528	-325
Andre eksterne omkostninger	-131.831	-115
BRUTTORESULTAT	2.770.903	2.588
Personaleomkostninger	-20.000	-20
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	2.750.903	2.568
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-1.096
DRIFTSRESULTAT	2.750.903	1.472
Andre finansielle omkostninger	-643.186	-1.002
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.107.717	470
2 Skat af årets resultat	-463.000	-103
ÅRETS RESULTAT	1.644.717	367
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.644.717	367
DISPONERET I ALT	1.644.717	367

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	43.900.000	43.900
Materielle anlægsaktiver	43.900.000	43.900
ANLÆGSAKTIVER	43.900.000	43.900
Andre tilgodehavender	0	285
Tilgodehavender	0	285
Likvide beholdninger	0	319
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	604
AKTIVER	43.900.000	44.504

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital	9.000.000	9.000
Overført resultat	6.658.020	5.013
4 EGENKAPITAL	15.658.020	14.013
Hensættelse til udskudt skat	2.220.000	1.757
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.220.000	1.757
Pante- og gældsbreve	3.949.284	4.645
Prioritetsgæld	20.267.374	20.782
5 Langfristede gældsforpligtelser	24.216.658	25.427
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.244.653	1.207
Kreditinstitutter	324.195	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.862	2.100
Anden gæld	193.612	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.805.322	3.307
GÆLDSFORPLIGTELSER	26.021.980	28.734
PASSIVER	43.900.000	44.504
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017/18	2016/17 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, på 6,6% afrundet, ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat.....	463.000	103
	<u>463.000</u>	<u>103</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2017.....		44.996.053
Årets tilgang.....		0
Afgang		0
Kostpris 30. juni 2018		<u>44.996.053</u>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2017		-1.096.053
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2018.....		<u>-1.096.053</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		<u>43.900.000</u>

Noter

	1/7 2017	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2018
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	9.000.000	0	9.000.000
Overført resultat	5.013.303	1.644.717	6.658.020
	14.013.303	1.644.717	15.658.020

Aktiekapitalen består af 9.000 aktier a kr. 1.000.

Kurs indre værdi udgør 174.

	1/7 2017 Gæld i alt	30/6 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Pante- og gældsbreve	5.304.205	4.645.527	696.243	1.767.000
Prioritetsgæld	21.329.144	20.815.784	548.410	18.358.000
	26.633.349	25.461.311	1.244.653	20.125.000

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions- pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede prioritetsrestgæld udgør kr. 21.119.747 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 43.900.000. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for driftskredit i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 6.971.000. Restgælden udgør pr. statusdagen kr. 324.195. Ligeledes er det til sikkerhed for private gældsbreve med en restgæld på 2.683.450 tinglyst private pantebrev på kr. 3.690.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet transport i arbejdsgaranti vedrørende totalentreprenørens eventuelle ansvar i forbindelse med opførelse af selskabets ejendom. Garantien nedskrives efter ABT reglerne.

Der er til pengeinstitut afgivet negativ pledge erklæringer vedrørende udlodning af udbytte, pantsætning og sikkerhedsstillelse/afståelsesdispositioner.