

**Esbjerg Butikscenter Øst A/S**

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

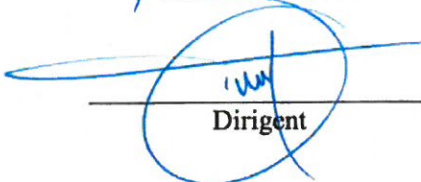
**CVR-nr. 32 29 97 84**

## ÅRSRAPPORT

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

NYBORG den 6 / 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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Esbjerg Butikscenter Øst A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

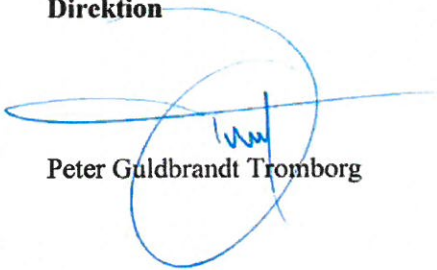
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

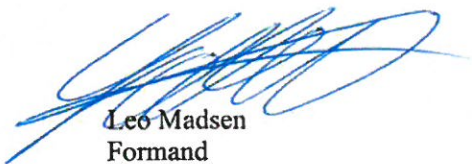
Herning, den 30. august 2016

### Direktion

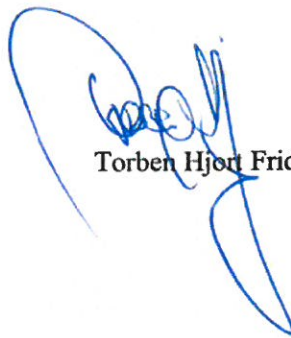


Peter Guldbrandt Tromborg

### Bestyrelse



Leo Madsen  
Formand



Torben Hjort Friderichsen



Preben Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Esbjerg Butikscenter Øst A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Esbjerg Butikscenter Øst 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

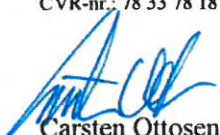
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 30. august 2016

**blicher**

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



Carsten Ottosen  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Esbjerg Butikscenter Øst A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 29 97 84 Stiftet: 14. oktober 2009 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Leo Madsen, formand Torben Hjort Friderichsen Preben Kristensen
<b>Direktion</b>	Peter Guldbrandt Tromborg
<b>Revisor</b>	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 erhvervsmæssig 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 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 kædebutik med betydelig kapitalstyrke på lang uopsigelige lejekontrakt
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- lejer har tidligere foretaget ændring af to særskilte dagligvarekæder i ejendommen til nu én butik alene rettet mod discountsegmentet. Ca. 800 m<sup>2</sup> af ejendommens samlede areal på ca. 2.400 m<sup>2</sup> er fortsat disponibel under lejerens fremleje/afståelsesret, idet der består ca. 5,50 år af lejerens uopsigelsesperiode gældende for hele ejendommen.
- 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. 44% med restløbetid på 0,75 år, og ca.35% med restløbetid på ca. 5,0 år og ca. 21% med restløbetid på ca. 6 år.
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fastrente aftaler
- budgetteret huslejestigning (næste ordinære indeksering) i det kommende regnskabsår modsvarer en stigning i ejendommens afkast til 6,61%

Med indregning af ovennævnte forhold, herunder indregning af stigningen i afkastet, vurderes dagsværdien af selskabets investeringsejendom på statusdagen som uændret. Som del af planlagt procedure indhentes udtalelse fra ekstern valuar, herunder om niveau for afkastkrav, første gang 5 år efter ikrafttrædelse. Som følge heraf vil udtalelse blive rekvireret i kommende regnskabsår.

På baggrund af markedssituationen gør ledelsen 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 .....	2.104
Tilbageregulering af urealiseret post: Regulering til dagsværdi af obligationslån .....	-436
Ejendommens driftsresultat .....	1.668

### 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 Esbjerg Butikscenter Øst 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.

#### 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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle omkostninger til finansiering af bygninger under opførelse aktiveres på ejendommen.

#### 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel 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 .....	2.921.961	2.879
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-40.915	-77
Andre eksterne omkostninger .....	-110.870	-107
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>2.770.176</b>	<b>2.695</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	436.102	334
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.206.278</b>	<b>3.029</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-1.102.725	-1.127
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.103.553</b>	<b>1.902</b>
2 Skat af årets resultat.....	-463.000	-419
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.640.553</b>	<b>1.483</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	270
Overført resultat.....	1.640.553	1.213
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.640.553</b>	<b>1.483</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

	2016	2015 kr. 1.000
<b>Note</b>		
3 Investeringsejendomme .....	43.346.053	43.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>43.346.053</u>	<u>43.346</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>43.346.053</u>	<u>43.346</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	15.218	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>15.218</u>	<u>0</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u><u>43.361.271</u></u>	<u><u>43.346</u></u>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	9.000.000	9.000
Overført resultat .....	3.999.385	2.358
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	270
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>12.999.385</b>	<b>11.628</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.471.000	1.008
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.471.000</b>	<b>1.008</b>
Pante- og gældsbreve .....	5.112.609	6.270
Prioritetsgæld .....	21.866.804	23.015
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>26.979.413</b>	<b>29.285</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.690.650	1.129
Kreditinstitutter .....	0	73
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	39.819	44
Anden gæld .....	181.004	179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.911.473</b>	<b>1.425</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>28.890.886</b>	<b>30.710</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>43.361.271</b>	<b>43.346</b>
<b>6 Eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015/16	2014/15 kr. 1.000
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
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.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat.....	463.000	419
	<u>463.000</u>	<u>419</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2015.....	43.346.053	
Årets tilgang.....	0	
Afgang .....	0	
	<u>43.346.053</u>	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015 .....	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
	<u>0</u>	
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>	<u><u>43.346.053</u></u>	

Der er regnskabsmæssigt aktiveret finansieringsomkostninger kr. 1.024.432 på ejendommen.

## Noter

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	9.000.000	0	0	9.000.000
Overført resultat .....	2.358.832	0	1.640.553	3.999.385
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	270.000	-270.000	0	0
	<b>11.628.832</b>	<b>-270.000</b>	<b>1.640.553</b>	<b>12.999.385</b>

Aktiekapitalen består af 9.000 aktier a kr. 1.000.

Kurs indre værdi udgør 144

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Pante- og gældsbreve .....	6.041.245	6.041.245	928.636	1.991.000
Prioritetsgæld .....	22.214.000	22.628.818	762.014	15.793.000
	<b>28.255.245</b>	<b>28.670.063</b>	<b>1.690.650</b>	<b>17.784.000</b>

## 6 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 restgæld udgør kr. 22.214.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 43.346.053. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 6.971.000 samt pantebreve til sikkerhed for øvrige kreditorer for i alt kr. 3.690.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet transport i arbejds garanti 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.