
Viborg Storcenter A/S

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2 A, 7100
Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 75 31 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /3 2016

Steen Sandgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Viborg Storcenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. marts 2016

Direktion

Steen Sandgaard

Bestyrelse

Søren Bruun

Søren Bech Sørensen

Kurt Brusgård Poulsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Viborg Storcenter A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Viborg Storcenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 9. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Viborg Storcenter A/S
c/o Vinding Gruppen A/S
Vindingvej 2 A
7100 Vejle

CVR-nr.: 33 75 31 95
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst

Bestyrelse

Søren Bruun
Søren Bech Sørensen
Kurt Brusgård Poulsen

Direktion

Steen Sandgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		9.154.843	8.505.368
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	3.179.768	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-431.491</u>	<u>-513.609</u>
Bruttoresultat		11.903.120	7.991.759
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	3	420.680	5.276
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.286.124</u>	<u>-1.518.711</u>
Resultat før skat		11.037.676	6.478.324
Skat af årets resultat	5	<u>-2.495.186</u>	<u>-1.472.618</u>
Årets resultat		8.542.490	5.005.706

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>8.542.490</u>	<u>5.005.706</u>
		8.542.490	5.005.706

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		129.500.000	126.320.232
Materielle anlægsaktiver	6	129.500.000	126.320.232
Anlægsaktiver		129.500.000	126.320.232
Periodeafgrænsningsposter		205.675	183.875
Tilgodehavender		205.675	183.875
Omsætningsaktiver		205.675	183.875
Aktiver		129.705.675	126.504.107

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		30.000.000	30.000.000
Overført resultat		21.674.464	13.131.974
Egenkapital	7	51.674.464	43.131.974
Hensættelse til udskudt skat	8	5.055.000	3.395.000
Hensatte forpligtelser		5.055.000	3.395.000
Gæld til realkreditinstitutter		63.426.716	66.027.845
Langfristede gældsforpligtelser	9	63.426.716	66.027.845
Gæld til realkreditinstitutter	9	2.194.617	2.126.051
Kreditinstitutter		5.598.853	9.997.414
Modtagne forudbetalinger fra kunder		185.478	357.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.324	72.268
Selskabsskat		210.294	84.532
Anden gæld		1.315.929	1.311.423
Kortfristede gældsforpligtelser		9.549.495	13.949.288
Gældsforpligtelser		72.976.211	79.977.133
Passiver		129.705.675	126.504.107
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på selskabets ejendom

For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, skal selskabet vælge dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt skal vurdere værdien af selskabets ejendom. Ledelsen har vurderet, at et afkast på 6,75 % er en passende, forsigtig faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet værdi på DKK 129.500.000, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendom.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til denne værdi, og at den kan ændre sig i såvel opadgående som nedadgående retning.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3.179.768	0
	3.179.768	0
3 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	420.680	5.276
	420.680	5.276
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.286.124	1.518.711
	1.286.124	1.518.711
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	709.794	336.532
Årets udskudte skat	1.660.000	1.136.086
Regulering af skat vedrørende tidligere år	125.392	0
	2.495.186	1.472.618

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	126.320.232
Kostpris 31. december	126.320.232
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	3.179.768
Værdireguleringer 31. december	3.179.768
Regnskabsmæssig værdi 31. december	129.500.000

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	30.000.000	13.131.974	43.131.974
Årets resultat	0	8.542.490	8.542.490
Egenkapital 31. december	30.000.000	21.674.464	51.674.464

Selskabskapitalen er fordelt i aktier a DKK 1000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital 1. januar	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	29.500.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.092.000	3.421.000
Låneomkostninger	-37.000	-26.000
	5.055.000	3.395.000

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	54.495.551	57.077.783
Mellem 1 og 5 år	8.931.165	8.950.062
Langfristet del	63.426.716	66.027.845
Inden for 1 år	2.194.617	2.126.051
	65.621.333	68.153.896

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er der givet ejerpanth i fast ejendom på nominelt TDKK 72.896, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør DKK

129.500.000	126.320.232
-------------	-------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for bankgæld er der givet ejerpanth i fast ejendom på nominelt TDKK 17.104, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 udgør

129.500.000	126.320.232
-------------	-------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Viborg Storcenter A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen således, at de svarer til den anførte regnskabsperiode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendoms- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdien er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme. Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.