

NÆSTVED BUTIKSTORV ApS

Østre Stationsvej 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

30/05/2019

Nicoline Erika Hyldahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden NÆSTVED BUTIKSTORV ApS
Østre Stationsvej 1
5000 Odense C

CVR-nr: 34085099
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5000 Odense C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Næstved Butikstov ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27/03/2019

Direktion

Nicoline Erika Hyldahl

Niels Thorborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i NÆSTVED BUTIKSTORV ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NÆSTVED BUTIKSTORV ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 regnskabet

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. 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. 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.

Odense, 27/03/2019

Lars Leopold Larsen , mne33229
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2018 udviser et overskud på 4.249 t.kr. (3.940 t.kr. i 2017). Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 57.880 t.kr. (53.632 t.kr. pr. 31.12.2017).

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Desuden med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede salg i henhold til indgåede lejekontrakter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser samt amortisering af realkreditlån.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske datterselskaber i 3C Holding ApS - koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Ejendomme hvis særlige karakter ikke gør det muligt at fastsætte værdien efter den afkastbaserede metode måles til en forsigtig skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommeens fremtidige afkast tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelse.

Investerings ejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investerings ejendommene forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investerings ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og består af lejede deposita og forudbetalt leje.

Finansielle forpligtelser

Gæld tilknyttet investerings ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Resultat af ordinær primær drift		6.225.707	6.020.368
Andre finansielle indtægter	1	77.106	21.775
Øvrige finansielle omkostninger	2	-872.369	-961.955
Ordinært resultat før skat		5.430.444	5.080.188
Skat af årets resultat	3	-1.181.750	-1.139.837
Årets resultat		4.248.694	3.940.351
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.248.694	3.940.351
I alt		4.248.694	3.940.351

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		111.300.000	111.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	111.300.000	111.300.000
Anlægsaktiver i alt		111.300.000	111.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.503.324	1.651.293
Andre tilgodehavender		15.765	240.876
Tilgodehavender i alt		4.519.089	1.892.169
Likvide beholdninger		105.544	81.121
Omsætningsaktiver i alt		4.624.633	1.973.290
Aktiver i alt		115.924.633	113.273.290

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	5	80.000	80.000
Overført resultat		57.800.205	53.551.511
Egenkapital i alt		57.880.205	53.631.511
Hensættelse til udskudt skat		13.394.355	12.927.687
Hensatte forpligtelser i alt		13.394.355	12.927.687
Gæld til realkreditinstitutter		40.523.685	42.946.299
Deposita		0	64.331
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	40.523.685	43.010.630
Gæld til realkreditinstitutter		2.410.058	2.392.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.369	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	75.431
Skyldig selskabsskat		862.685	809.243
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		849.276	426.048
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.126.388	3.703.462
Gældsforpligtelser i alt		44.650.073	46.714.092
Passiver i alt		115.924.633	113.273.290

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2018	2017
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomheder	58.262	0
Øvrige	18.844	21.775
	77.106	21.775

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomheder	213.711	160.514
Øvrige	658.658	801.441
	872.369	961.955

3. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	728.001	674.559
Ændring af udskudt skat	466.668	465.278
Regulering vedrørende tidligere år	-12.919	0
	1.181.750	1.139.837

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendom anvendt til butik er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets investeringsejendom udgør 5,7% pr. 31.12.2018 (5,6% pr. 31.12.2017). En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 10,1 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

5. Registreret kapital mv.

	2018 kr.	2017 kr.
Egenkapital primo	53.631.511	36.275.160
Rettelse af fundamentale fejl	0	13.416.000
Korrigeret egenkapital primo	53.631.511	49.691.160
Resultat for året	4.248.694	3.940.351
Egenkapital ultimo	57.880.205	53.631.511

Anpartskapitalen består af 80.000 anparter a 100 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	42.742.266	2.410.058	40.332.208	30.679.148
Kreditinstitutter	0	0	0	0
	42.742.266	2.410.058	40.332.208	30.679.148

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 3C Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med 22. august 2017 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med bogført værdi på t.kr. 111.300.

9. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Regnskabet for Næstved Butikstorv ApS indgår i koncernregnskabet for 3C PROPERTIES A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense og 3C Holding ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0