

Åvænget Retail Herning Øst A/S

Rolighedsvej 28, 1
7400 Herning

CVR-nr. 40 02 14 26

ÅRSRAPPORT

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

HERNING den 30 / 10 2019


dirigent
SIGN.: PETER G. TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 7. november 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Åvænget Retail Herning Øst A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

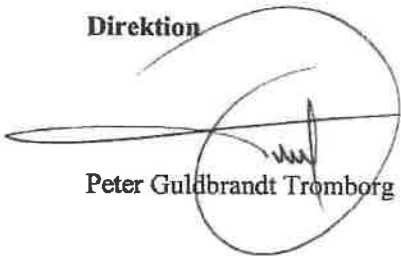
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 7. november 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30 / 10 2019

Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

Bestyrelse



Morten Amstrup
formand



Preben Kristensen



Thomas Hjort Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Åvænget Retail Herning Øst A/S

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åvænget Retail Herning Øst A/S for perioden 7. november 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 7. november 2018 - 30. juni 2019 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. Forholdet har ikke medført modifikationer til vores konklusion.

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 regnskabsbrugere 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

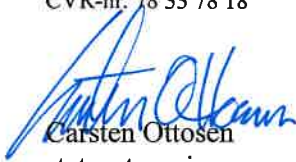
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 30/10 2019

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

Selskabsoplysninger

Selskabet	Åvænget Retail Herning Øst A/S Rolighedsvej 28, 1 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 02 14 26
	Stiftet: 7. november 2018
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 7. november - 30. juni
Bestyrelse	Morten Amstrup, formand Preben Kristensen Thomas Hjort Winther
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 erhvervsejendomme 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.

Det ekstremt lave renteniveau bidrager væsentligt til det direkte afkast på investeringsejendomme, som også i overvejende grad ligger over afkast i øvrige traditionelle aktivklasser. Modsat begrænses omsætning af investeringsejendomme i segmentet salg af enkeltejendomme af vanskelige finansieringsmuligheder med traditionel belåning og generel lav risikovillighed.

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 er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- finansieringsplan med lang løbetid
- ca. 90% af fremmedkapitalen er med fast rente indtil 31.7.2023
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fastrente aftaler
- startafkastet udgør 6,16% i overensstemmelse med tegningsprospekt. Budgetteret huslejestigning (ordinære indeksering) i det kommende regnskabsår modsvarer en stigning i ejendommens afkast til 6,30%

Værdiansættelse til dagsværdien på statusdagen vurderes på baggrund af ovennævnte forhold som uændret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten omfatter 4 måneders drift efter ejendommens opførelse og herefter ikrafttrædelse af selskabets investering. Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt 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 af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Åvænget Retail Herning Øst A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal. Årsregnskabet 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på gæld 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 herunder udbyderhonorar.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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.

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%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse
7. november - 30. juni

Note	2018/19
Lejeindtægter af investeringsejendomme	739.747
Investeringsejendommens driftsomkostninger.....	-8.182
Andre eksterne omkostninger	-77.536
BRUTTORESULTAT	654.029
Andre finansielle omkostninger	-179.756
RESULTAT FØR SKAT	474.273
Skat af årets resultat.....	-107.000
ÅRETS RESULTAT	367.273
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	367.273
DISPONERET I ALT	367.273

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2019
2 Grunde og bygninger	34.503.438
Materielle anlægsaktiver	34.503.438
ANLÆGSAKTIVER	34.503.438
Andre tilgodehavender	147.618
Tilgodehavender	147.618
OMSÆTNINGSAKTIVER	147.618
AKTIVER	34.651.056

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2019
Virksomhedskapital	12.000.000
Overkurs ved emission.....	119.500
Overført resultat	367.273
3 EGENKAPITAL	12.486.773
Hensættelse til udskudt skat.....	107.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	107.000
Prioritetsgæld.....	18.706.404
4 Langfristede gældsforpligtelser	18.706.404
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.019.447
Kreditinstitutter	1.782.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	437.167
Anden gæld.....	111.629
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.350.879
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	22.057.283
PASSIVER.....	34.651.056
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter

2018/19

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendomme 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 investeringsejendommene er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på afrundet 6,2%, svarende til afkastkrav oplyst i prospektet, og som ligger til grund for salg af projektet ultimo 2018.

Følsomhedsanalyse:

Stigning i afkastkrav på 0,5% medfører fald i ejendomsværdi på 2,6 mio. kr.

Fald i afkastkrav på 0,5% medfører stigning i ejendomsværdi på 3,0 mio. kr.

	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 7. november 2018	0
Årets tilgang	34.503.438
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2019	34.503.438
Af-/nedskrivninger 7. november 2018	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	34.503.438

Noter

	7/11 2018	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2019
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	50.000	11.950.000	0	12.000.000
Overkurs ved emission.....	0	119.500	0	119.500
Overført resultat.....	0	0	367.273	367.273
	50.000	12.069.500	367.273	12.486.773

Kapitalen er den 20/2 2019 udvidet med kr. 11.950.000 i forbindelse med omdannelse til aktieselskab.
Kurs indre værdi udgør 104.

	30/6 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	19.725.851	1.019.447	15.054.000
	19.725.851	1.019.447	15.054.000

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 20.154.681 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 34.503.438. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 1.600.000 med pant i grunde og bygninger.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.