

K/S Butikscenter Hadsten

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr. 31053544

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2018

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Butikscenter Hadsten
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31053544

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Claus Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Butikcenter Hadsten.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.03.2018

Direktion

Claus Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Butikcenter Hadsten

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Butikcenter Hadsten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at den samlede finansieringspakke kan refinansieres. En refinansiering af den samlede finansieringspakke er efter vores opfattelse ikke sandsynligt. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomhed til note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Selskabets ejendom er ramt af tomgang, hvilket har gjort det besværligt at estimere ejendommens værdi med sikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Aarhus, den 07.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud på 85 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 200 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen ÷4.547 t.kr.

Ledelsen har valgt at aflægge regnskab efter going concern. Selskabet har i regnskabsåret mistet over 20% af lejeindtægterne i forhold til regnskabsåret 2016 ved opsigelse og fraflytning af ejendommens lejere målt på lejeindtægt. Det har ikke været muligt at genudleje de tomme lejemål, hvorfor driften og driftslikviditeten forventes forværret i regnskabsåret 2018. Ledelsen aflægger regnskab efter going concern, da det forventes at selskabets samlede finaseringspakke kan refinansieres, således likviditeten forbedres. Det skal bemærkes, at selskabets bankgæld forfalder til betaling 31.12.2018.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Større dele af ejendommen har været i tomgang gennem flere år, hvilket har resulteret i at der pr. 31.12.2017 er tomgang i over 50% af ejendommens lokaler. Selskabets ledelse har på baggrund heraf anvendt normaliserede lejeindtægter til fastsættelse af ejendommens værdi. Der er på baggrund af den anvendte værdiansættelsesteknik vurderet usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	695.986	1.149.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	(8.000.000)
Andre eksterne omkostninger	<u>(517.215)</u>	<u>(295.579)</u>
Driftsresultat	378.771	(7.146.339)
Andre finansielle indtægter	283.637	53.595
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	(11.784)	(12.984)
Andre finansielle omkostninger	<u>(565.832)</u>	<u>(674.761)</u>
Årets resultat	84.792	(7.780.489)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>84.792</u>	<u>(7.780.489)</u>
	84.792	(7.780.489)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		15.500.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	15.500.000	20.000.000
 Anlægsaktiver		 15.500.000	 20.000.000
 Andre tilgodehavender		61.085	92.822
Periodeafgrænsningsposter		14.924	0
Tilgodehavender		76.009	92.822
 Likvide beholdninger		 1.723	 482.399
 Omsætningsaktiver		 77.732	 575.221
 Aktiver		 15.577.732	 20.575.221

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		7.977.500	7.977.500
Overført overskud eller underskud		(12.524.328)	(12.609.120)
Egenkapital		(4.546.828)	(4.631.620)
Gæld til realkreditinstitutter		0	19.408.340
Deposita		0	57.864
Anden gæld		5.000.000	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.000.000	24.466.204
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	249.658
Bankgæld		14.753.395	0
Deposita		26.725	150.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.002	23.357
Gæld til tilknyttede virksomheder		310.095	286.024
Anden gæld		7.343	31.559
Kortfristede gældsforpligtelser		15.124.560	740.637
Gældsforpligtelser		20.124.560	25.206.841
Passiver		15.577.732	20.575.221
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.977.500	(12.609.120)	(4.631.620)
Årets resultat	0	84.792	84.792
Egenkapital ultimo	7.977.500	(12.524.328)	(4.546.828)

Noter

1. Going concern

Ledelsen har valgt at aflægge regnskab efter going concern. Selskabet har i regnskabsåret mistet over 20% af lejeindtægterne i forhold til regnskabsåret 2016 ved opsigelse og fraflytning af ejendommens lejere målt på lejeindtægt. Det har ikke været muligt at genudleje de tomme lejemål, hvorfor driften og driftslikviditeten forventes forværret i regnskabsåret 2018. Ledelsen aflægger regnskab efter going concern, da det forventes at selskabets samlede finaseringspakke kan refinansieres, således likviditeten forbedres. Det skal bemærkes, at selskabets bankgæld forfalder til betaling 31.12.2018.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Større dele af ejendommen har været i tomgang gennem flere år, hvilket har resulteret i at der pr. 31.12.2017 er tomgang i over 50% af ejendommens lokaler. Selskabets ledelse har på baggrund heraf anvendt normaliserede lejeindtægter til fastsættelse af ejendommens værdi. Der er på baggrund af den anvendte værdiansættelsesteknik vurderet usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	36.540.909
Afgange	<u>(7.609.092)</u>
Kostpris ultimo	<u>28.931.817</u>
Dagsværdireguleringer primo	(16.540.909)
Årets dagsværdireguleringer	(335.302)
Tilbageførsel ved afgange	<u>3.444.394</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(13.431.817)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.500.000</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 8,0% pr. 31.12.2017 mod 8,9% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,0 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 297 kr. mod 388 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.346 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommens største lejemål i 12 af årets 12

Noter

måneder. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, som er uopsigelige for lejerne frem til oktober 2021.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	249.658	0
Bankgæld	0	0
Anden gæld	0	5.000.000
	249.658	5.000.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 15.500.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af amortisering af finansielle aktiver.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer og amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.