

K/S Butikscenter Hadsten

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr. 31053544

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.03.2017

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Butikscenter Hadsten
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31053544

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.02.2017

Direktion

Claus Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Butikcenter Hadsten

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Butikcenter Hadsten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 der tilføres ny selskabskapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende 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 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 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 brugerne 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, bedviste 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 13.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et underskud på 7.780 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 8.000 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen ÷4.632 t.kr.

For 2017 forventes et positivt resultat før værdireguleringer.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af driftsresultatet på 106 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en formindskelse af årets resultat før skat på 106 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 83 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 formindskes med 83 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter opsigelsesvarsel på lejekontrakterne. Som følge heraf er en del af posten blevet reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.149.240	2.479.009
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.000.000)	(5.000.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(62.337)
Andre eksterne omkostninger		<u>(295.579)</u>	<u>(573.875)</u>
Driftsresultat		(7.146.339)	(3.157.203)
Andre finansielle indtægter		53.595	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(12.984)	(15.309)
Andre finansielle omkostninger		<u>(674.761)</u>	<u>(738.254)</u>
Årets resultat		<u>(7.780.489)</u>	<u>(3.910.766)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(7.780.489)</u>	<u>(3.910.766)</u>
		<u>(7.780.489)</u>	<u>(3.910.766)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		20.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	20.000.000	28.000.000
 Anlægsaktiver		 20.000.000	 28.000.000
 Andre tilgodehavender		93.899	8.652
Tilgodehavender		93.899	8.652
 Likvide beholdninger		 482.399	 1.193.605
 Omsætningsaktiver		 576.298	 1.202.257
 Aktiver		 20.576.298	 29.202.257

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		7.977.500	7.977.500
Overført overskud eller underskud		(12.609.120)	(4.828.631)
Egenkapital		(4.631.620)	3.148.869
Gæld til realkreditinstitutter		19.408.340	19.711.593
Anden gæld		57.864	57.864
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.466.204	19.769.457
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	249.658	244.295
Deposita		150.039	455.101
Gæld til tilknyttede virksomheder		286.024	262.243
Anden gæld		5.055.993	5.322.292
Kortfristede gældsforpligtelser		5.741.714	6.283.931
Gældsforpligtelser		25.207.918	26.053.388
Passiver		20.576.298	29.202.257
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.977.500	(4.828.631)	3.148.869
Årets resultat	0	(7.780.489)	(7.780.489)
Egenkapital ultimo	7.977.500	(12.609.120)	(4.631.620)

Noter

1. Going concern

Selskabet har i regnskabsåret mistet over 50% af lejeindtægterne i forhold til regnskabsåret 2015 ved opsigelse og fraflytning af ejendommens største lejer målt på lejeindtægt. Det har ikke været muligt at genudleje det tomme lejemål, hvorfor driften og driftslikviditeten forventes forværret i regnskabsåret 2017. Ledelsen har på baggrund heraf ikke været i stand til at forelægge dokumentation for tilstrækkelig likviditet til fortsat drift.

	Investerings - ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>36.540.909</u>
Kostpris ultimo	<u>36.540.909</u>
Dagsværdireguleringer primo	(8.540.909)
Årets dagsværdireguleringer	<u>(8.000.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(16.540.909)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.000.000</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 8,9% pr. 31.12.2016 mod 6,5% 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 1,2 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 388 kr. mod 837 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.963 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommens største lejemål i 10 af årets 12 måneder. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, som er uopsigelige for lejerne fra 2017-2021.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	249.658	244.295	19.408.340	11.456.060
Anden gæld	0	0	57.864	0
	249.658	244.295	19.466.204	11.456.060

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 20.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende dagsværdi af gæld på investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet i anvendt regnskabspraksis, udgør en formindskelse af driftsresultatet på 106 t.kr. Indvirkningen udgør endvidere en formindskelse af årets resultat før skat på 106 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat formindskes med 83 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 formindskes med 83 t.kr.

Depositum

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter opsigelsesvarsel på lejekontrakterne. Som følge heraf er en del af posten blevet reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapitalen.

Ud over de nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 reoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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