

K/S Butikcenter Brønshøj

c/o Heimstaden NPM A/S, Sankt Petri Passage 5, 3.th., 1165 København

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 19 33 58 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Leif Boje Espesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Butikcenter Brønshøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2019

Bestyrelse

Henrik Duhn
Formand

Leif Boje Espesen

Jesper Tullin

Komplementar

Komplementarselskabet
Butikcenter Brønshøj ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Butikscenter Brønshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Butikscenter Brønshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 - 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften som følge af tabt egenkapital og usikkerhed vedr. indregning og måling af selskabets ejendom. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf der fremgår, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Ledelsen vurderer således at selskabet vil kunne honorere sine forpligtelser fremadrettet og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering heraf.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 23. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Butikscenter Brønshøj
c/o Heimstaden NPM A/S
Sankt Petri Passage 5, 3.th.
1165 København

CVR-nr.: 19 33 58 79
Stiftet: 29. december 1995
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
23. regnskabsår

Bestyrelse

Henrik Duhn, Formand
Leif Boje Espesen
Jesper Tullin

Komplementar

Komplementarselskabet Butikscenter Brønshøj ApS

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Består i udlejning af ejendommen beliggende Ruten 14, 2700 Brønshøj.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.612 t.kr. mod 3.080 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.806 t.kr. mod -773 t.kr. sidste år.

Kommanditisterne har bekræftet at de fortsat vil støtte op om selskabet, samt om fornødent vil foretage eventuelle indbetalinger, indenfor deres resthæftelse og kontraktmæssige forpligtelser, til dækning af selskabets likviditets behov.

Selskabet har indgået en betinget aftale om salg af ejendommen beliggende Ruten 14 for en købesum på 37,5 mio. kr. Betingelserne i salgsaftalen er endnu ikke opfyldt, hvorfor ejendommen i årsrapporten fortsat er indregnet til 29 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Butikcenter Brønshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i regnskabet, idet den skattepligtige indkomst beskattes hos de enkelte selskabsdeltagere.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter	2.612.015	3.080.175
Andre driftsindtægter	0	260.000
Andre eksterne omkostninger	-407.905	-381.145
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-1.533.212</u>	<u>-1.338.269</u>
Bruttoresultat	670.898	1.620.761
Andre finansielle indtægter	0	232.343
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.476.799</u>	<u>-2.625.997</u>
Årets resultat	<u>-1.805.901</u>	<u>-772.893</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.805.901</u>	<u>-772.893</u>
Disponeret i alt	<u>-1.805.901</u>	<u>-772.893</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	29.000.000	29.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	180.438	95.843
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>18.722</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>180.438</u>	<u>114.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.308.194</u>	<u>2.148.917</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.488.632</u>	<u>2.263.482</u>
	Aktiver i alt	<u>30.488.632</u>	<u>31.263.482</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Kontant andel af kommanditkapital	100.000	100.000
5	Overført resultat	-30.229.452	-28.423.550
	Egenkapital i alt	<u>-30.129.452</u>	<u>-28.323.550</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	24.293.371	25.597.000
	Deposita	304.433	317.140
	Mellemregning Komplementar Butikcenter Brønshøj ApS	407.751	402.991
	Anden gæld	34.541.671	32.544.618
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>59.547.226</u>	<u>58.861.749</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	584.322	171.545
	Anden gæld	486.536	553.738
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.070.858</u>	<u>725.283</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>60.618.084</u>	<u>59.587.032</u>
	Passiver i alt	<u>30.488.632</u>	<u>31.263.482</u>

1 Usikkerhed om going concern**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Som følge af usikkerhed om going concern har kommanditisterne bekræftet at de fortsat vil støtte op om selskabet, samt om fornødent vil foretage eventuelle indbetalinger, indenfor deres resthæftelse og kontraktmæssige forpligtelser, til dækning af selskabets likviditets behov, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.476.799	2.625.997
	<u>2.476.799</u>	<u>2.625.997</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	34.388.535	34.388.535
Kostpris ultimo	<u>34.388.535</u>	<u>34.388.535</u>
Regulering til dagsværdi primo	-5.388.535	-5.388.535
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-5.388.535</u>	<u>-5.388.535</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen er beliggende Ruten 14 i Tingbjerg og er udlejet til blandet erhverv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.084 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -30.129 t.kr. til 33.971 t.kr.

Selskabet har indgået en betinget aftale om salg af ejendommen beliggende Ruten 14 for en købesum på 37,5 mio. kr. Betingelserne i salgsaftalen er endnu ikke opfyldt, hvorfor ejendommen i årsrapporten fortsat er indregnet til 29 mio. kr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Kontant andel af kommanditkapital		
Kontant andel af kommanditkapital primo	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-28.423.551	-27.650.657
Årets overførte overskud eller underskud	-1.805.901	-772.893
	<u>-30.229.452</u>	<u>-28.423.550</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	24.573.371	25.877.000
	24.573.371	25.877.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-280.000	-280.000
	<u>24.293.371</u>	<u>25.597.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	23.917.000	24.197.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.293 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 29.000 t.kr.

Selskabet har deponeret skadeløsbrev på i alt 16.000 t.kr. og ejerpantebrev på 6.000 t.kr. til sikkerhed for selskabets finansieringskilde. Skadeløsbrev og ejerpantebrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger.