

K/S Butikscenter Brønshøj

c/o Nordic Property Management A/S
St. Kongensgade 40F, 3
1264 København K

Årsrapport for 2015

(20. regnskabsår)

CVR nr. 19335879

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19/5 2016



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Butikscenter Brønshøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2016

I bestyrelsen:



Henrik Duhn (formand)



Jesper Tullin



Leif Boje Espesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Butikscenter Brønshøj

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Butikscenter Brønshøj for regnskabsåret 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (fortsat)

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion henviser vi til note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt sin egenkapital. Kommanditisterne har, som det fremgår af ledelsesberetningen og note 2, bekræftet at de fortsat vil støtte op om selskabet.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Butikscenter Brønshøj c/o Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40F, 3 1264 København K
	CVR-nr.: 19335879 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet Butikscenter Brønshøj ApS
Bestyrelse	Henrik Duhn (formand) Jesper Tullin Leif Boje Espesen
Selskabsadm.	Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40F, 3 1264 København K
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42. 2100 København Ø

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Ruten 14, 2700 Brønshøj.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -2.538.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 80.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.617.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -26.255. Kommanditisterne har bekræftet at de fortsat vil støtte op om selskabet, samt om fornødent vil foretage eventuelle indbetalinger, indenfor deres resthæftelse og kontraktmæssige forpligtigelser, til dækning af selskabets likviditets behov.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Butikscenter Brønshøj for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en skønnet afkastrente.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til kursværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		2.499.171	2.973.170
Driftsomkostninger	3	<u>-1.432.116</u>	<u>-1.824.255</u>
Nettoleje		1.067.055	1.148.915
Administrationsomkostninger	4	<u>-435.800</u>	<u>-639.709</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		631.255	509.206
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.168.819</u>	<u>-2.860.382</u>
Resultat før dagsværdiregulering		-2.537.564	-2.251.176
Værdireguleringer	6	<u>-79.805</u>	<u>98.006</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.617.370</u>	<u>-2.253.170</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.617.370</u>	<u>-2.253.170</u>
		<u>-2.617.370</u>	<u>-2.253.170</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	29.000.000	29.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		29.000.000	29.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		29.000.000	29.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	55.107	155.801
Tilgodehavende leje		61.611	362.190
Tilgodehavender i alt		116.719	517.991
Likvide beholdninger		469.142	161.989
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		585.860	679.980
AKTIVER I ALT		29.585.860	29.679.980

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2014</u> <u>dkk</u>
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 100.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	9	100.000	100.000
Overført resultat		<u>-26.354.821</u>	<u>-23.737.452</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-26.254.821</u>	<u>-23.637.452</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	<u>25.850.230</u>	<u>25.809.054</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>25.850.230</u>	<u>25.809.054</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Lån, Promotoria A/S		28.649.901	25.936.249
Gæld til investorer		300.000	300.000
Kreditorer		11.549	110.574
Anden gæld	11	<u>1.029.002</u>	<u>1.161.554</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>29.990.451</u>	<u>27.508.378</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>55.840.681</u>	<u>53.317.432</u>
PASSIVER I ALT		<u>29.585.860</u>	<u>29.679.980</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger.

2 Væsentlige forhold i regnskabet

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.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	621.278	610.754
Vicevært og renholdelse	225.469	243.520
Reparation og vedligeholdelse	257.984	504.896
El, vand og varme	160.627	97.515
El, vand og varme rettelser vedrørende tidligere år	0	0
Tab på debitorer	77.953	273.134
Ejendomsadministration	88.805	94.437
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	1.432.116	1.824.255
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Advokathonorar	76.729	19.062
Revisionshonorar	23.854	51.121
Regnskabsudarbejdelse	0	0
Udlejningshonorar	32.202	54.628
Forsikring	303.015	302.973
Markedsføringsomkostninger	0	211.924
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	435.800	639.709
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån	472.010	530.216
Gevinst v. refinansiering	-38.629	0
Renter, kreditinstitutter	2.713.652	2.305.089
Renter, øvrige lån	2.528	4.108
Renter, øvrige	3.523	10.072
Renter, komplementarselskab	11.567	10.897
Gebyr	4.167	0
	<u>3.168.819</u>	<u>2.860.382</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	0
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 10	-79.805	98.006
	<u>-79.805</u>	<u>98.006</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum, primo	34.388.535	34.388.535
Årets til- / afgang	0	0
	<u>34.388.535</u>	<u>34.388.535</u>
Anskaffessum, ultimo	34.388.535	34.388.535
Regulering til dagsværdi, primo	-5.388.535	-5.388.535
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
	<u>-5.388.535</u>	<u>-5.388.535</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.388.535	-5.388.535
	<u>-5.388.535</u>	<u>-5.388.535</u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>29.000.000</u>	<u>29.000.000</u>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
8 Tilgodehavender		
Forbrugsregnskab lejere, vand og varme	20.928	129.932
Fællesregnskab lejere	13.623	0
Andre tilgodehavender	20.556	25.869
Tilgodehavender i alt	55.107	155.801
9 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 10.000, ultimo	100.000	100.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
10 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	100.000	100.000
10 kommanditanparter á kr. 10.000, ultimo	100.000	100.000
Resthæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-23.737.452	-21.484.281
Overført af årets resultat	-2.617.370	-2.253.170
Overført resultat, ultimo	-26.354.821	-23.737.452
Egenkapital i alt	-26.254.821	-23.637.452
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Realkredit Danmark, oprindeligt DKK 25.791.000	25.752.371	25.791.000
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	25.752.371	25.791.000
Værdiregulering, primo	18.054	116.060
Værdiregulering, indfrielse	0	0
Årets værdiregulering, renterelateret	79.805	-98.006
Værdiregulering, ultimo	97.859	18.054
Dagsværdi pr. 31.12	25.850.230	25.809.054
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	24.652.825	24.652.825
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.197.405	1.156.229
Langfristet del i alt	25.850.230	25.809.054
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Anden gæld		
Deposita	405.589	402.426
Mellemregning Komplementar Butikscenter Brønshøj Ap	381.920	373.121
Mellemregning Nordic Property Management A/S	0	177.934
Skyldig moms	205.492	160.308
Skyldige omkostninger	36.000	47.766
	<u> </u>	<u> </u>
Anden gæld i alt	1.029.002	1.161.554
	<u> </u>	<u> </u>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på 29 mio., skadesløsbrev på 16 mio samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.