

Catena Brøndby A/S

Langelinie Allé 35
2100 København Ø
CVR-nr. 30 92 60 80

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2019

dirigent

Jakob Kristensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Catena Brøndby 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. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2019

Direktion

Jörgen Anders Krister Eriksson

Bestyrelse

Dan Benny Patrik Thøgersen
formand

Ernst Gustaf Olof Hermelin

Britta Sofie Bennsten

Alf Peter Andersson

Jörgen Anders Krister Eriksson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Catena Brøndby A/S

Konklusion

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.

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

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 tilside-sættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Hellerup, den 8. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Kamp Jensen
statsautoriseret revisor
mne15126

James Liang
statsautoriseret revisor
mne34549

Selskabsoplysninger

Selskabet

Catena Brøndby A/S
Langelinie Allé 35
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 92 60 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

Bestyrelse

Dan Benny Patrik Thögersen, formand
Ernst Gustaf Olof Hermelin
Britta Sofie Bennsten
Alf Peter Andersson
Jörgen Anders Krister Eriksson

Direktion

Jörgen Anders Krister Eriksson

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for det ultimative moderselskab Catena AB, Sverige

Koncernrapporten for Catena AB, Sverige kan rekvireres på følgende adresse:

Catena AB
Box 5003
250 05 Helsingborg
Sverige

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og drive ejendommen på Kornmarksvej 1, 2605 Brøndby. Selskabet har udlejet ejendommen til Intervare A/S og Nilfisk Advance A/S. Aftalen er uopsigelig frem til den 30. juni 2027 henholdsvis den 31. juli 2023.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 1.154.255, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 14.235.814.

Kapitalforhold

Der henvises til note 1 for selskabets kapitalforhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Catena Brøndby A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter fakturerede lejeindtægter med tillæg eller fradrag af regulering af endelig opgjort lejeindtægt for året før.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der direkte kan henføres til driften af de af selskabet ejede og udlejede ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	5-100 år
Installationer	5-100 år
Inventar	10-20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		15.917.845	13.493.331
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-6.296.542</u>	<u>-5.009.778</u>
Resultat før finansielle poster		9.621.303	8.483.553
Finansielle indtægter		122	122
Finansielle omkostninger	2	<u>-8.467.170</u>	<u>-8.300.868</u>
Resultat før skat		1.154.255	182.807
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.154.255</u>	<u>182.807</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.154.255</u>	<u>182.807</u>
		<u>1.154.255</u>	<u>182.807</u>

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde, bygninger og installationer		271.516.836	263.695.056
Inventar		683.754	761.714
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	14.040.362
Materielle anlægsaktiver	3	272.200.590	278.497.132
Anlægsaktiver i alt		272.200.590	278.497.132
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		574.716	0
Andre tilgodehavender		0	3.332.470
Udskudt skatteaktiv		3.900.000	3.900.000
Selskabsskat		0	122.000
Periodeafgrænsningsposter		5.395.786	8.032.261
Tilgodehavender		9.870.502	15.386.731
Likvide beholdninger		25.894.011	4.475.879
Omsætningsaktiver i alt		35.764.513	19.862.610
Aktiver i alt		307.965.103	298.359.742

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		68.612.113	68.612.113
Overført resultat		-54.376.299	-55.530.554
Egenkapital	4	14.235.814	13.081.559
Deposita		3.283.138	3.283.138
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.283.138	3.283.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.204.337	1.835.179
Gæld til tilknyttede virksomheder		287.046.151	278.593.842
Anden gæld		1.009.663	591.024
Periodeafgrænsningsposter		1.186.000	975.000
Kortfristede gældsforpligtelser		290.446.151	281.995.045
Gældsforpligtelser i alt		293.729.289	285.278.183
Passiver i alt		307.965.103	298.359.742
Kapitalforhold	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalforhold

Selskabets egenkapital kr. 14.235.814 er positivt påvirket med årets resultat på kr. 1.154.255. Moderselskabet Catena AB har i en støtteerklæring til Catena Brøndby A/S erklæret at ville yde selskabet støtte så selskabet er i stand til at fortsætte sin drift og betale sine forpligtelser frem til d. 31. december 2019. Catena AB har i 2019 ingen intentioner om, at få indfriet deres lån eller fremtidige lån til selskabet forventes ligeledes ikke indfriet, før selskabets likviditet er tilstrækkeligt til at indfri dette. Catena AB træder tilbage for de øvrige kreditorers gæld.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.452.309	8.279.895
Andre finansielle omkostninger	3.037	20.589
Valutakurstab	<u>11.824</u>	<u>384</u>
	<u>8.467.170</u>	<u>8.300.868</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde, byg- ninger og installationer	Inventar	Materielle an- lægsaktiver under udfø- relse	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2018	431.253.819	917.635	14.040.362	446.211.816
Overførsler i årets løb	14.040.362	0	-14.040.362	0
Kostpris 31. december 2018	<u>445.294.181</u>	<u>917.635</u>	<u>0</u>	<u>446.211.816</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	167.558.763	155.921	0	167.714.684
Årets afskrivninger	<u>6.218.582</u>	<u>77.960</u>	<u>0</u>	<u>6.296.542</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>173.777.345</u>	<u>233.881</u>	<u>0</u>	<u>174.011.226</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>271.516.836</u>	<u>683.754</u>	<u>0</u>	<u>272.200.590</u>
Afskrives over	<u>5-100 år</u>	<u>10-20 år</u>		

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	68.612.113	-55.530.554	13.081.559
Årets resultat	0	1.154.255	1.154.255
Egenkapital 31. december 2018	68.612.113	-54.376.299	14.235.814

Virksomhedskapitalen består af 68.612.113 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 kr.	2017 kr.
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	3.283.138	3.283.138
Langfristet del	3.283.138	3.283.138
Kortfristet del	0	0
	3.283.138	3.283.138

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed overfor bankforbindelser med ejerpantebreve på i alt TDKK 316.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af TDKK 271.517.