

Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS

c/o LEA Ejendomspartner A/S, Axeltorv 4, 4700 Næstved

CVR-nummer: 33267169

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/06 2018

Dirigent
Jakob Wagner Holm

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 19 / 6 2018

Direktion

Helle Wagner Holm

Jakob Wagner Holm

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 19 / 6 2018

Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer

mne35797

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS
c/o LEA Ejendomspartner A/S, Axeltorv 4
4700 Næstved

E-mail: 'Jakob Wagner Holm' <jakobwagner@gmail.com>

CVR-nr.: 33 26 71 69

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Kundenr.: 17000021

Direktion

Helle Wagner Holm
Jakob Wagner Holm

Revisor

Revision København
Godkendt Revisionspartnerselskab
Nimbusparken 24, 3.
2000 Frederiksberg

Ejerforhold

HHolm Holding ApS, Østerbrogade 222, 1. tv., 2100 København Ø
JWCap ApS, Østerbrogade 222, 1. tv., 2100 København Ø

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af handel med og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været øvrige enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et tilfredsstillende resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne ned-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

skrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.351.017	311.333
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.351.017	311.333
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.809.728	0
DRIFTSRESULTAT	5.160.745	311.333
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	11.706.509
Andre finansielle omkostninger	-302.246	-1.199.436
RESULTAT FØR SKAT	4.858.499	10.818.406
3 Skat af årets resultat	-235.329	0
ÅRETS RESULTAT	4.623.170	10.818.406
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.045.000
Overført resultat	4.623.170	8.773.406
DISPONERET I ALT	4.623.170	10.818.406

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 AKTIVER

	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger	34.000.000	0
Materielle anlægsaktiver	34.000.000	0
ANLÆGSAKTIVER	34.000.000	0
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	30.190.272
Varebeholdninger	0	30.190.272
Andre tilgodehavender	247.535	77.977
Tilgodehavender	247.535	77.977
Likvide beholdninger	1.239.549	18.961
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.487.084	30.287.210
AKTIVER	35.487.084	30.287.210

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 PASSIVER

	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	1.480.000	1.480.000
Overført resultat	7.956.311	3.333.141
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.045.000
4 EGENKAPITAL	9.436.311	6.858.141
Prioritetsgæld	23.377.431	19.753.399
Modtagne forudbetalinger fra kunder	195.597	0
Deposita	529.669	0
5 Langfristede gældsforpligtelser	24.102.697	19.753.399
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	729.410	556.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.769	102.550
Gæld til tilknyttede virksomheder	722.568	1.409.722
Selskabsskat	235.329	0
Anden gæld	45.000	1.606.553
Kortfristede gældsforpligtelser	1.948.076	3.675.670
GÆLDSFORPLIGTELSE	26.050.773	23.429.069
PASSIVER	35.487.084	30.287.210

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter
- 8 Ejerforhold

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.809.728	0
	3.809.728	0
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	235.329	0
	235.329	0

4 Egenkapital	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	1.480.000	0	0	1.480.000
Overført resultat	3.333.141	0	4.623.170	7.956.311
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.045.000	-2.045.000	0	0
	6.858.141	-2.045.000	4.623.170	9.436.311

Selskabskapitalen er fordelt således:

1.480 anparter á nom DKK 1.000	1.480.000
	1.480.000

NOTER	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	20.310.244	24.106.841	729.410	21.300.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	195.597	0	195.597
Deposita	0	529.669	0	529.669
	20.310.244	24.832.107	729.410	22.025.851

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har et ikke indregnet skatteaktiv, i alt kr. 705.795.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på kr. 24.106.840 er der afgivet pant i ejendommen/bil, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 34.000.000.

7 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

HHolm Holding ApS
Østerbrogade 222, 1. tv.
2100 København Ø

JWCap ApS
Østerbrogade 222, 1. tv.
2100 København Ø

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

HHolm Holding ApS, Østerbrogade 222, 1. tv., 2100 København Ø
JWCap ApS, Østerbrogade 222, 1. tv., 2100 København Ø