

# **Brøndby Strand Centrum 11-13 ApS**

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

**CVR-nummer: 33267169**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2019**

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2020

---

Dirigent  
*Helle Wagner Holm*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den        /        2020

### 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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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        /        2020

### 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 2019 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

#### 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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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.

#### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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 nedskrivningstest 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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

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 2019**

	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>2.124.278</b>	<b>1.647.590</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.124.278</b>	<b>1.647.590</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.000.000	1.000.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>5.124.278</b>	<b>2.647.590</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-28.902
Andre finansielle omkostninger	-446.897	-289.498
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>4.677.381</b>	<b>2.329.190</b>
3 Skat af årets resultat	-377.245	-291.822
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4.300.136</b>	<b>2.037.368</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	3.300.136	2.037.368
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>4.300.136</b>	<b>2.037.368</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 AKTIVER**

	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger	38.000.000	35.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>38.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>38.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Andre tilgodehavender	718.911	468.675
<b>Tilgodehavender</b>	<b>718.911</b>	<b>468.675</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.973.070</b>	<b>1.667.464</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>8.691.981</b>	<b>2.136.139</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>46.691.981</b>	<b>37.136.139</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019 PASSIVER**

	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	1.480.000	1.480.000
Overført resultat	13.293.816	9.993.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>15.773.816</b>	<b>11.473.679</b>
Prioritetsgæld	27.482.286	22.602.782
Modtagne forudbetalinger fra kunder	248.447	253.958
Deposita	556.528	569.554
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>28.287.261</b>	<b>23.426.294</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	917.453	729.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser	478.112	191.884
Gæld til tilknyttede virksomheder	858.094	751.470
Selskabsskat	377.245	527.151
Anden gæld	0	36.251
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.630.904</b>	<b>2.236.166</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>30.918.165</b>	<b>25.662.460</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>46.691.981</b>	<b>37.136.139</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

**NOTER**

		2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget		1	1
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.000.000	1.000.000
		<b>3.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat		377.245	291.822
		<b>377.245</b>	<b>291.822</b>
<b>4 Egenkapital</b>			
	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	1.480.000	0	1.480.000
Overført resultat	9.993.680	3.300.136	13.293.816
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000	1.000.000
	<b>11.473.680</b>	<b>4.300.136</b>	<b>15.773.816</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:			
1.480 anparter á nom DKK 1.000			1.480.000
			<b>1.480.000</b>

<b>NOTER</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	23.332.192	28.399.739	917.453	23.522.056
Modtagne forudbetalinger fra kunder	253.959	248.447	0	248.447
Deposita	569.554	556.528	0	556.528
	<b>24.155.705</b>	<b>29.204.714</b>	<b>917.453</b>	<b>24.327.031</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har et ikke indregnet skatteaktiv, i alt kr. 126.371

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på kr. 28.399.739 er der afgivet pant i ejendommen/bil, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 38.000.000.

## 7 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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jakob Wagner Holm

### Direktør

På vegne af: Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-175271548127

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-08-24 19:10:19Z

NEM ID 

## Helle Wagner Holm

### Direktør

På vegne af: Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-561539537025

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-08-26 14:44:58Z

NEM ID 

## Mads Gerzymisch Lutz Jørgensen

### Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: PID:9208-2002-2-440799788621

IP: 93.161.xxx.xxx

2020-08-26 15:39:43Z

NEM ID 

## Helle Wagner Holm

### Dirigent

På vegne af: Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-561539537025

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-08-28 16:04:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PV7P8-Y32ME-VEFP2-USPNNM-P0OEQ-VY3JV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>