

# **BROEN Shopping A/S**

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

## **Årsrapport for 2018**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25-05-2019

---

Juha Matti Salokoski  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter.....	16

## **BROEN Shopping A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	BROEN Shopping A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
<b>CVR-nr.</b>	34051356
<b>Stiftelsesdato</b>	06-10-2011
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Bjerregaard Juha Matti Salokoski Søren Kempf Holm
<b>Direktion</b>	Robert Andersen, Direktør
<b>Hjemsted</b>	Aalborg Kommune
<b>Aktionærforhold</b>	CMNRE Broen HoldCo ApS, Aalborg, CVR-nr. 36 89 83 13, 65 % aktionær. TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 35 % aktionær.
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

BROEN Shopping A/S aflægger hermed sin 7. årsrapport, omfattende perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018.

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabet ejer et shoppingcenter i Esbjerg, BROEN Shopping, på ca. 29.400 kvm. Centret består af ca. 60 butikker. 93 % af arealet er udlejet. Lejerne er bl.a. Kvickly, H&M, Bahne, Kings & Queens, Esprit, Monki, Imerco, Sportsmaster, Gina Tricot, Skoringen, Deichmann, Burger King og Fitness DK. BROEN Shopping åbnede i april 2017.

Selskabets aktivitet har bestået i drift af BROEN Shopping i Esbjerg.

Der er herudover indgået aftale med Nordisk Film Biografer om en biograf med 8 sale i tilknytning til centret. Biografen udgør ca. 3.400 kvm. og er åbnet i foråret 2019.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen er værdiansat til dagværdi baseret på en discounted cashflow-model over 10 år, hvor de fremtidige forventede pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Værdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. 31. december 2018 DKK 955,0 mio. Den opgjorte dagsværdiregulering udgør DKK 136,4 mio. Dagsværdireguleringen er DKK 57,6 mio lavere end dagsværdireguleringen p.r 31. december 2017, denne indgår i årets resultat for regnskabsåret 2018.

Årets resultat før skat udgør DKK -38,8 mio. mod DKK 205,3 mio. året før. Årets resultat udgør DKK -31,0 mio. mod DKK 160,2 mio. året før. Årets resultat foreslås fremført til næste år.

I årets resultat indgår den foran omtalte dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom og drift heraf.

Den samlede balance udgør pr. 31. december 2018 DKK 964,4 mio. mod DKK 954,3 mio. pr. 31. december 2017. Stigningen er en kombination af det fortsatte byggeri af biografen og en reduktion som følge af den i året indregnede negative værdiregulering. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2018 DKK 267,7 mio. mod DKK 298,7 mio. pr. 31. december 2017. Soliditeten udgør 27,8 %.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Ejerforhold**

BROEN Shopping A/S ejes af følgende aktionærer:

#### **Ejerandel 65 %**

CMNRE Broen HoldCo ApS  
(CVR-nr. 36 89 83 13)  
c/o TK Bygge-Holding A/S  
Vestre Havnepromenade 7  
9000 Aalborg

#### **Ejerandel 35 %**

TK Bygge-Holding A/S  
(CVR-nr. 12 14 15 99)  
Vestre Havnepromenade 7  
9000 Aalborg

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for BROEN Shopping A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere krav i 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 og pengestrømme 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.

Aalborg, den 20-05-2019

### **Direktion**

Robert Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Torsten Bjerregaard

Juha Matti Salokoski

Søren Kempf Holm

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Til kapitalejerne i **BROEN Shopping A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BROEN Shopping A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

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.

### **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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 20-05-2019

### **ERNST & YOUNG**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 13914

Kaare K. Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32198

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for BROEN Shopping A/S for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for danske virksomheder i regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. BROEN Shopping A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, der måledes til dagsværdi.

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018.

Implementeringen af nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft i 2018, har ikke påvirket indregning og måling.

#### **Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft**

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Implementering af disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

## **Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jf. IFRS 15, *Indtægter fra kontrakter med kunder*.

Lejeindtægter på selskabets investeringsejendom periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

For øvrige indtægter anvendes salgsmetoden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Hvis der er aftalt en rentefri kredit på betaling af det tilgodehavende vederlag, der strækker sig ud over den normale kredittid, beregnes dagsværdien af vederlaget ved at tilbagediskontere de fremtidige indbetalinger. Forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi af vederlaget indregnes som en finansiel indtægt i resultatet over den forlængede kredittid ved at anvende den effektive rentes metode.

#### **Værdiregulering investeringsejendomme**

Ændringen i dagsværdien af selskabets investeringsejendom indregnes i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes også i resultatet i regnskabsposten Værdiregulering investeringsejendomme, netto.

## **Eksterne direkte projektkostninger**



## **Anvendt regnskabspraksis**

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter primært omkostninger relateret til drift af selskabets shoppingcenter.

### **Andre eksterne omkostninger**

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsrentesats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til den regnskabsmæssige værdi af henholdsvis aktivet og forpligtelsen.

Låneomkostninger, som er direkte knyttet til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver aktiveres som den del af aktivets kostpris. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

### **Skat**

I resultatopgørelsen udgiftsføres dels den aktuelle selskabsskat, dels den udskudte skat der påhviler årets resultat. På egenkapitalen indregnes skatten af årets egenkapitalbevægelser.

Udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver modregnes efter en vurdering i den udskudte skatteforpligtelse. Et eventuelt nettoskatteaktiv aktiveres efter en foretaget vurdering.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedreguleringer over resultatopgørelsen. Dagsværdien repræsenterer den værdi som ejendommen på balancedagen vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Værdiansættelsen finder som udgangspunkt sted ud fra en discounted cashflow-model hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ejendom for ejendom ud fra en konkret vurdering. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### **Igangværende og færdige projekter**

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom.

Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvor dette skønnes nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger nettorealiseringsværdien.

Nettorealiseringsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af omkostninger til opførelse og færdiggørelse af projektet og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Egenkapital**

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som ventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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

Finansielle forpligtelser omfattende leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvide beholdninger ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

**BROEN Shopping A/S****Resultatopgørelse**

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		34.542.840	27.439.768
Værdiregulering investeringsejendomme, netto		-57.557.756	193.959.398
Eksterne direkte projektkostninger		-4.649.407	-3.753.388
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-27.664.323</b>	<b>217.645.778</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre eksterne omkostninger	2	-455.963	-339.414
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-28.120.286</b>	<b>217.306.364</b>
Finansielle indtægter	3	110	1.662
Finansielle omkostninger	4	-10.638.397	-12.006.572
<b>Resultat før skat</b>		<b>-38.758.573</b>	<b>205.301.454</b>
Skat af årets resultat	5	7.773.598	-45.064.067
<b>Årets resultat</b>		<b>-30.984.975</b>	<b>160.237.387</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Årets resultat		-30.984.975	160.237.387
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-30.984.975</b>	<b>160.237.387</b>

**BROEN Shopping A/S**

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018	2017
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	955.001.829	947.266.352
<b>Materielle aktiver</b>		<u>955.001.829</u>	<u>947.266.352</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>955.001.829</u>	<u>947.266.352</u>
Igangværende og færdige projekter		756.862	316.474
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	7	<u>756.862</u>	<u>316.474</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		708.076	273.176
Andre tilgodehavender		7.844.891	5.598.418
Periodeafgrænsningsposter		0	576.378
<b>Tilgodehavender</b>		<u>8.552.967</u>	<u>6.447.972</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>103.859</u>	<u>222.831</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>9.413.688</u>	<u>6.987.277</u>
<b>Aktiver</b>		<u>964.415.517</u>	<u>954.253.629</u>

**BROEN Shopping A/S**

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018	2017
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	511.000	511.000
Overført resultat		267.216.377	298.201.352
<b>Egenkapital</b>		<b>267.727.377</b>	<b>298.712.352</b>
Udskudte skatteforpligtelser	9	39.496.201	47.269.799
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>39.496.201</b>	<b>47.269.799</b>
Gæld til kreditinstitutter	10	378.940.000	0
Ansvarlige lån		115.968.627	110.055.627
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>494.908.627</b>	<b>110.055.627</b>
Gæld til kreditinstitutter	11	98.036.782	429.837.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.851.234	22.713.235
Anden gæld	12	45.395.296	45.267.131
Periodeafgrænsningsposter		0	398.242
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>162.283.312</b>	<b>498.215.851</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>657.191.939</b>	<b>608.271.478</b>
<b>Passiver</b>		<b>964.415.517</b>	<b>954.253.629</b>
Nærtstående parter	13		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	14		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	15		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	16		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	17		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	18		

**BROEN Shopping A/S**

**Egenkapitalopgørelse 31. december 2018**

**Beløb i DKK**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2017</b>	<b>511.000</b>	<b>137.963.965</b>	<b>138.474.965</b>
Årets resultat	0	160.237.387	160.237.387
Årets totalindkomst	0	160.237.387	160.237.387
<b>Egenkapital pr. 31. december 2017</b>	<b>511.000</b>	<b>298.201.352</b>	<b>298.712.352</b>
Årets resultat	0	-30.984.975	-30.984.975
Årets totalindkomst	0	-30.984.975	-30.984.975
<b>Egenkapital pr. 31. december 2018</b>	<b>511.000</b>	<b>267.216.377</b>	<b>267.727.377</b>

**BROEN Shopping A/S****Pengestrømsopgørelse**

Beløb i DKK

	2018	2017
Resultat af primær drift	-28.120.286	217.306.364
Værdiregulering investeringsejendomme	57.557.756	-193.959.398
Ændringer i investeringer i projekter	-440.388	-316.474
Ændringer i tilgodehavender	-2.104.995	-1.226.197
Ændringer i kreditorer og anden gæld	5.867.922	601.690
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat</b>	<b>32.760.009</b>	<b>22.405.985</b>
Modtagne renter m.v.	110	1.662
Modtaget skat	0	2.168.878
Betalt renter m.v.	-10.638.397	-17.176.855
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>22.121.722</b>	<b>7.399.670</b>
Ændringer i investeringer i investeringsejendomme	-65.293.233	-210.099.155
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-65.293.233</b>	<b>-210.099.155</b>
Optagelse af ansvarlige lån	5.913.000	5.912.999
Optagelse af lån hos kreditinstitutter	47.139.539	206.833.859
Nedbringelse af lån fra aktionærer	-10.000.000	-10.000.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>43.052.539</b>	<b>202.746.858</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-118.972</b>	<b>47.373</b>
Likvider, primo	222.831	175.458
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>103.859</b>	<b>222.831</b>

## Noter

**1. Personalemkostninger**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gager m.v.	2.140.625	1.690.859
Andre omkostninger til social sikring	187.107	217.850
Overført til mellemværende med lejere	-2.327.732	-1.908.709
	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er ikke afholdt omkostninger, herunder løn, pensioner m.v. til hverken direktion eller bestyrelse.

Gennemsnitligt antal ansatte udgør 4 (2017: 4)

Antal ansatte ultimo regnskabsåret udgør 4 (2017: 4)

**2. Andre eksterne omkostninger**

Administrationsomkostninger	300.000	236.250
Rekrutteringsomkostninger	0	9.995
Andre konsulenter	60.313	8.000
Revision	90.000	85.000
Diverse	5.650	169
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<u><b>455.963</b></u>	<u><b>339.414</b></u>

**3. Finansielle indtægter**

Renteindtægter i øvrigt	110	1.662
<b>Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender</b>	<u><b>110</b></u>	<u><b>1.662</b></u>

Ovennævnte finansielle indtægter er alle fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

**4. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	5.044.459	7.077.770
Renteomkostninger aktionærlån	6.230.863	6.575.684
Låneomkostninger	4.855	3.523.401
Låneomkostninger indregnet i kostpris på projektet	-641.780	-5.170.283
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u><b>10.638.397</b></u>	<u><b>12.006.572</b></u>

Ovennævnte finansielle omkostninger er alle fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

Til aktivering af renter på igangværende byggeri anvendes en rentesats på 0,8 % - 0,9 % (2017: 1,7 % - 6,0 %).

**5. Skat af årets resultat**

Aktuel skat	0	-2.168.878
Ændring i udskudt skat	-7.773.598	47.232.945
<b>Skat af årets resultat</b>	<u><b>-7.773.598</b></u>	<u><b>45.064.067</b></u>



## Noter

## Skat af årets resultat kan forklares således:

Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat (22%)	-8.526.886	45.166.320
Andet	753.288	-102.253
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-7.773.598</b>	<b>45.064.067</b>

## 6. Investeringsejendomme

	2018	2017
Kostpris primo	753.306.954	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	65.293.233	753.306.954
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>818.600.187</b>	<b>753.306.954</b>
Dagsværdireguleringer primo	193.959.398	0
Årets reguleringer	-57.557.756	193.959.398
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>136.401.642</b>	<b>193.959.398</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>955.001.829</b>	<b>947.266.352</b>

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget af en ekstern valuar og er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode og et afkastkrav på 5,25% p.a. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger.

De væsentligste ikke-observerbare input i øvrigt udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på DKK 1.854.

En stigning i afkastkravet med 0,5% vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi med DKK 82,7 mio, og et fald i afkastkravet med 0,5% vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi med DKK 100,2. En stigning i den gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter vil medføre en stigning i ejendommens dagsværdi. Det er ledelsens vurdering at der ikke er en direkte indbyrdes sammenhæng mellem ændringer i lejen pr. kvadratmeter og ændringer i afkastkravet.

## Fremtidig minimumsleje for uopsigelige huslejekontrakter:

Inden for et år fra balancedagen	30.367.610	35.753.905
Mellem et og fem år fra balancedagen	103.646.695	131.737.864
Efter 5 år regnet fra balancedagen	59.061.443	59.144.332
	<b>193.075.748</b>	<b>226.636.101</b>
	<b>193.075.748</b>	<b>226.636.101</b>

Indgåede lejekontrakter vedrørende investeringsejendomme indeholder i al væsentlighed en uopsigelsesperiode fra lejers side. Lijekontrakterne kan som udgangspunkt forlænges.

## 7. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter ekskl. renter, m.v.	756.862	316.474
	<b>756.862</b>	<b>316.474</b>

## Noter

**8. Virksomhedskapital**

Aktiekapitalen består af 51.100.000 stk. aktier a DKK 0,01. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo primo	511.000	511.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>511.000</b>	<b>511.000</b>

**9. Udskudte skatteforpligtelser**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. januar	47.269.799	36.854
Årets tilgang	0	47.232.945
Årets afgang	-7.773.598	0
<b>Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december</b>	<b>39.496.201</b>	<b>47.269.799</b>

**Udskudte skatteforpligtelser vedører:**

Igangværende og færdige projekter	0	0
Værdi af skattemæssige underskud	-1.219.492	-753.287
Investeringsejendomme	40.715.693	48.023.086
<b>Udskudte skatteforpligtelser i alt</b>	<b>39.496.201</b>	<b>47.269.799</b>

Årets ændring i udskudte skatteforpligtelser er indregnet i resultatopgørelsen.

**10. Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter - ejendoms lån	378.940.000	0
Ansvarlige lån	115.968.627	110.055.627
	<b>494.908.627</b>	<b>110.055.627</b>

Dagsværdi	484.741.771	110.055.627
-----------	-------------	-------------

Regnskabsmæssig værdi	494.908.627	110.055.627
-----------------------	-------------	-------------

Gælden til kreditinstitutter forfalder 31. december 2037. Gælden er i DKK og er variabelt forrentet og den effektive rente på statusdagen er 0,83%.

Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

De ansvarlige lån træder tilbage for krav, der måtte blive rejst af kreditinstitutter som følge af den indgåede låneaftale om ejendoms lån.

## Noter

### 11. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:	2018	2017
Ejendoms lån	21.060.000	0
Bygge kredit	62.250.576	429.837.243
Drifts kredit	14.726.206	0
<b>Gæld til kreditinstitutter i alt</b>	<b>98.036.782</b>	<b>429.837.243</b>

Gælden til kreditinstitutter forfalder i 2019. Gælden er i DKK og er variabelt forrentet og den effektive rente på statusdagen er 0,83% - 1,15%

Dagsværdien er opgjort til nutidsværdien af fremtidige afdrags- og rentebetalinger ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### 12. Anden gæld

Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge m.v.	228.926	212.781
Gæld i øvrigt til aktionærer	32.072.081	41.754.350
Andre skyldige omkostninger	13.094.289	3.300.000
	<b>45.395.296</b>	<b>45.267.131</b>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige poster svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

### 13. Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse eller kontrol i selskabet kan kategoriseres som følger:

CMNRE Broen HoldCo ApS (65 %-aktionær)

TK Bygge-Holding A/S (35 %-aktionær)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)

Torsten Bjerregaard (bestyrelsesmedlem)

Søren Kempf Holm (bestyrelsesmedlem)

Juha Matti Salokoski (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	2018	2017
Administrationshonorar til aktionær	970.173	997.851
Renteomkostninger aktionærlån	6.230.863	6.575.684
Ansvarlige lån fra selskabets aktionærer (saldo)	115.968.627	110.055.627
Gæld i øvrigt til aktionærer (saldo)	32.072.081	41.754.350

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling.

Der er ikke afholdt omkostninger, herunder løn, pensioner, m.v. til hverken direktion eller bestyrelse.

## Noter

### 14. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering, der har haft betydelig indflydelse på årsregnskabet:

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles i balancen til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en discounted cash-flow model hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Såfremt der sker ændringer i de anvendte forudsætninger, kan værdien afvige fra værdien opgjort pr. 31. december 2018. Værdireguleringen udgør i regnskabsåret 2018 DKK -57.557.756. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme udgør pr. 31. december 2018 DKK 955.001.829.

### 15. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling.

### 16. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 20. maj 2019 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 25. maj 2019.

### 17. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsjendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Regnskabsmæssig værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 955.001.829.

### 18. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	2018	2017
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	708.076	273.176
Andre tilgodehavender	7.844.891	5.598.418
Likvide beholdninger	103.859	222.831
<b>Udlån og tilgodehavender</b>	<b>8.656.826</b>	<b>6.094.425</b>
Kreditinstitutter	476.976.782	429.837.243
Ansvarlige lån	115.968.627	110.055.627
Leverandørgæld	18.851.234	22.713.235
Anden gæld	45.395.296	45.267.131
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>657.191.939</b>	<b>607.873.236</b>

**Noter**

Ingen af selskabets finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Dagsværdien af de finansielle instrumenter vurderes tilnærmelsesvis at svare til de regnskabsmæssige værdier.

Selskabets risikostyringspolitik:

Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme på kort sigt.

Valutarisici:

Selskabet har ingen valutarisici, idet alle transaktioner er i DKK.

Renterisici:

Selskabets gæld til aktionærer er fast forrentet, mens gæld til kreditinstitutter er variabelt forrentet. Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2018 eller sammenligningsåret været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

Likviditetsrisici:

Det er selskabets målsætning løbende at sikre det for selskabet mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Selskabets likviditetsberedskab kan søges optimeret ved låneoptagelse eller anden kapitalisering.

Forfaldstidspunktet for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld, der forfalder inden for ét år.

Kreditrisici:

Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages. Den maksimale kreditrisiko knyttet til andre tilgodehavender svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0 %)	7.844.891	0	0	7.844.891
Likvide beholdninger (effektiv renter 0 %)	103.859	0	0	103.859
Ansvarlige lån (effektiv rente 6 %)	0	-115.968.627	0	-115.968.627
Leverandørgæld (effektiv rente 0 %)	-18.851.234	0	0	-18.851.234
Anden gæld (effektiv rente 0-1,7 %)	-10.000.000	-22.072.081	0	-32.072.081
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 1,7 %)	-98.036.782	-84.240.000	-294.700.000	-476.976.782
Rentebetalinger på lån	-5.398.614	-14.798.781	-22.719.636	-42.917.031
<b>I alt pr. 31. december 2018</b>	<b>-124.337.880</b>	<b>-237.079.489</b>	<b>-317.419.636</b>	<b>-678.837.005</b>

## Noter

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	5.598.418	0	0	5.598.418
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	222.831	0	0	222.831
Ansvarlig lån (effektiv rente 6%)	0	-110.055.627	0	-110.055.627
Gæld til tilknyttede virksomheder (effektiv rente 6-10%)	-22.713.235	0	0	-22.713.235
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-10.000.000	-31.754.350	0	-41.754.350
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 1,7%)	-429.837.243	0	0	-429.837.243
Rentebetalinger på lån	-476.472	-450.028	0	-926.500
<b>I alt pr. 31. december 2017</b>	<b>-457.205.701</b>	<b>-142.260.005</b>	<b>0</b>	<b>-599.465.706</b>

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau vedrørende selskabets variabelt forrentede gæld og bankindeståender medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital i niveauet DKK 3,7 mio.. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en uvæsentlig positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital.