

BROEN Shopping A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

Årsrapport for 2019

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-08-2020

Juha Matti Salokoski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning	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

Virksomheden	BROEN Shopping A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	34051356
Stiftelsesdato	06-10-2011
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Torsten Bjerregaard, formand Robert Andersen, Direktør Juha Matti Salokoski
Direktion	Robert Andersen, Direktør
Hjemsted	Aalborg Kommune
Aktionærforhold	CMNRE Broen HoldCo ApS, Aalborg, CVR-nr. 36 89 83 13, 65 % aktionær. Agat Management A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 35 % aktionær.
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

BROEN Shopping A/S aflægger hermed sin 8. årsrapport, omfattende perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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. Kwickly, H&M, Bahne, Kings & Queens, Monki, Imerco, Sportsmaster, Gina Tricot, Skoringen, Deichmann, Burger King, SATS og Nordisk Film. BROEN Shopping åbnede i april 2017.

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

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 2019 DKK 932,1 mio. Den opgjorte dagsværdiregulering udgør DKK 101,4 mio. Dagsværdireguleringen er DKK 35,0 mio lavere end dagsværdireguleringen pr. 31. december 2018. Denne indgår i årets resultat for regnskabsåret 2019.

Årets resultat før skat udgør DKK -20,1 mio. mod DKK -38,8 mio. året før. Årets resultat udgør DKK -15,4 mio. mod DKK -31,0 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 2019 DKK 964,3 mio. mod DKK 964,4 mio. pr. 31. december 2018. 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 2019 DKK 252,4 mio. mod DKK 267,7 mio. pr. 31. december 2018. Soliditeten udgør 26,2 %.

Selskabet kan blive afhængig af, at aktionærerne stiller finansiering til rådighed for det kommende år. Aktionærerne har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed til gennemførelse af det kommende års planlagte aktiviteter.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der henvises til note 16 for omtale af COVID-19.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling, ud over hvad der allerede er nævnt ovenfor.

Ejerforhold

BROEN Shopping A/S ejes af følgende aktionærer:

Ejerandel 65 %

CMNRE Broen HoldCo ApS
(CVR-nr. 36 89 83 13)
c/o SC Administration ApS
Vesterå 23, stuen
9000 Aalborg

Ejerandel 35 %

Agat Management 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26-08-2020

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Torsten Bjerregaard
Formand

Robert Andersen

Juha Matti Salokoski

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 26-08-2020

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24830

Kaare K. Lendorf
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33819

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for BROEN Shopping A/S for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019.

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

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

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.

Eksterne direkte projektomkostninger

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 diskonterings-sats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger,

Anvendt regnskabspraksis

som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer 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 dicounted 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder gennemgås på balancedagen for at fastsætte om der er indikationer på værdiforringelse. Såfremt det er tilfældet, opgøres aktivets genindvindingsværdi for at fastslå behovet for eventuel nedskrivning og omfanget heraf. Såfremt kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Nedskrivninger indregnes i resultatet.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter periodiserede lejer incentives vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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 og eventualskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter investeringer i selskabets investeringsejendom samt investeringer i dattervirksomheder.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter 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	2019	2018
Nettoomsætning		37.505.001	34.542.840
Værdiregulering investeringsejendomme		-35.004.532	-57.557.756
Eksterne direkte projektomkostninger		-4.673.133	-4.649.407
Bruttoresultat		-2.172.664	-27.664.323
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre eksterne omkostninger	2	-553.223	-455.963
Resultat af primær drift		-2.725.887	-28.120.286
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.900.000	0
Finansielle indtægter	3	557.295	110
Finansielle omkostninger	4	-13.001.966	-10.638.397
Resultat før skat		-20.070.558	-38.758.573
Skat af årets resultat	5	4.710.609	7.773.598
Årets resultat		-15.359.949	-30.984.975
Totalindkomstopgørelse			
Årets resultat		-15.359.949	-30.984.975
Årets totalindkomst		-15.359.949	-30.984.975

BROEN Shopping A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	932.135.166	955.001.829
Materielle aktiver		932.135.166	955.001.829
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	100.000	0
Andre langfristede aktiver		100.000	0
Langfristede aktiver i alt		932.235.166	955.001.829
Igangværende og færdige projekter		0	756.862
Igangværende og færdige projekter	8	0	756.862
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.121.852	708.076
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.619.795	0
Andre tilgodehavender		228.598	7.844.891
Periodeafgrænsningsposter		13.615.985	0
Tilgodehavender		31.586.230	8.552.967
Likvide beholdninger		460.050	103.859
Kortfristede aktiver i alt		32.046.280	9.413.686
Aktiver		964.281.446	964.415.517

BROEN Shopping A/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019	2018
Passiver			
Virksomhedskapital	9	511.000	511.000
Overført resultat		251.856.428	267.216.377
Egenkapital		252.367.428	267.727.377
Udskudte skatteforpligtelser	10	34.785.592	39.496.201
Langfristede forpligtelser i alt		34.785.592	39.496.201
Gæld til kreditinstitutter		428.712.400	378.940.000
Ansvarlige lån		172.627.070	115.968.627
Langfristede gældsforpligtelser		601.339.470	494.908.627
Gæld til kreditinstitutter	12	41.213.501	98.036.782
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.578.067	18.851.234
Andre gældsforpligtelser	13	28.722.931	45.395.296
Periodeafgrænsningsposter		1.274.457	0
Kortfristede forpligtelser		75.788.956	162.283.312
Forpligtelser		677.128.426	657.191.939
Passiver		964.281.446	964.415.517
Nærtstående parter	14		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	15		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	16		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	17		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	18		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	19		

BROEN Shopping A/S**Egenkapitalopgørelse 31. december 2019**

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	511.000	298.201.352	298.712.352
Årets resultat	0	-30.984.975	-30.984.975
Årets totalindkomst	0	-30.984.975	-30.984.975
Egenkapital pr. 31. december 2018	511.000	267.216.377	267.727.377
Årets resultat	0	-15.359.949	-15.359.949
Årets totalindkomst	0	-15.359.949	-15.359.949
Egenkapital pr. 31. december 2019	511.000	251.856.428	252.367.428

BROEN Shopping A/S**Pengestrømsopgørelse**

Beløb i DKK

	2019	2018
Resultat af primær drift	-2.725.887	-28.120.286
Værdiregulering investeringsejendomme	35.004.532	57.557.756
Neskrivning af kapitalandel tilknyttet virksomhed	4.900.000	0
Ændringer i investeringer i projekter	756.862	-440.388
Ændringer i tilgodehavender	-6.413.468	-2.104.995
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-19.671.075	5.867.922
Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat	11.850.964	32.760.009
Modtagne renter m.v.	557.295	110
Modtaget skat	0	0
Betalt renter m.v.	-17.901.966	-10.638.397
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-5.493.707	22.121.722
Ændringer i investeringer i investeringsejendomme	-12.137.869	-65.293.233
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-12.137.869	-65.293.233
Optagelse af ansvarlige lån	56.658.443	5.913.000
Optagelse af lån hos kreditinstitutter	-7.050.881	47.139.539
Nedbringelse af lån fra aktionærer	-10.000.000	-10.000.000
Afgivelse lån tilknyttet virksomhed	-16.619.795	0
Investering i kapitalandel tilknyttet virksomhed	-5.000.000	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	17.987.767	43.052.539
Årets pengestrøm	356.191	-118.972
Likvider, primo	103.859	222.831
Likvider, ultimo	460.050	103.859

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
Gager m.v.	2.228.707	2.140.625
Andre omkostninger til social sikring	83.086	187.107
Overført til mellemværende med lejere	-2.311.793	-2.327.732
	<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 (2018: 4)

Antal ansatte ultimo regnskabsåret udgør 4 (2018: 4)

2. Andre eksterne omkostninger

Administrationsomkostninger	300.000	300.000
Andre konsulenter	80.520	60.313
Revision	125.100	90.000
Diverse	47.603	5.650
Andre eksterne omkostninger i alt	<u>553.223</u>	<u>455.963</u>

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	0	-110
Renter tilknyttede virksomheder	-557.295	0
Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender	<u>-557.295</u>	<u>-110</u>

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

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	5.401.893	5.044.459
Renteomkostninger aktionærlån	7.909.556	6.230.863
Låneomkostninger	265	4.855
Låneomkostninger indregnet i kostpris på projektet	-309.748	-641.780
Finansielle omkostninger i alt	<u>13.001.966</u>	<u>10.638.397</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 % (2018: 0,8 % - 0,9 %).

5. Skat af årets resultat

Aktuel skat		0
Ændring i udskudt skat	-4.710.609	-7.773.598
Skat af årets resultat	<u>-4.710.609</u>	<u>-7.773.598</u>

Noter

Skat af årets resultat kan forklares således:	2019	2018
Beregnet dansk skat af ordinært resultat før skat (22%)	-4.415.523	-8.526.886
Andet	-295.086	753.288
Skat af årets resultat	-4.710.609	-7.773.598

Effektiv skatteprocent	23	20
------------------------	----	----

6. Investeringsejendomme

Kostpris primo	818.600.187	753.306.954
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	12.137.869	65.293.233
Kostpris ultimo	830.738.056	818.600.187
Dagsværdireguleringer primo	136.401.642	193.959.398
Årets reguleringer	-35.004.532	-57.557.756
Dagsværdireguleringer ultimo	101.397.110	136.401.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo	932.135.166	955.001.829

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, og har medført en negativ værdiregulering i 2019 på DKK 35 mio.

De væsentligste ikke-observerbare input i øvrigt udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på DKK 1.840.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 26,2 mio. 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	27.353.895	30.367.610
Mellem et og fem år fra balancedagen	75.903.090	103.646.695
Efter 5 år regnet fra balancedagen	40.208.003	59.061.443
	143.464.988	193.075.748
	143.464.988	193.075.748

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

Noter

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019	2018
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	5.000.000	0
Kostpris ultimo	5.000.000	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0
Årets nedskrivninger	-4.900.000	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.900.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.000	0

Ledelsen har gennemgået værdiansættelsen på balancedagen og har konstateret at nettorealiseringsværdi er lavere end kostpris og har derfor foretaget nedskrivning af kapitalandelen.

8. Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter ekskl. renter, m.v.	0	756.862
	0	756.862

9. 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.

Saldo primo	511.000	511.000
Saldo ultimo	511.000	511.000

10. Udskudte skatteforpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser pr. 1. januar	39.496.201	47.269.799
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-4.710.609	-7.773.598
Udskudte skatteforpligtelser pr. 31. december	34.785.592	39.496.201

Udskudte skatteforpligtelser vedører:

Værdi af skattemæssige underskud	-4.162.147	-1.219.492
Investeringsejendomme	38.947.739	40.715.693
Udskudte skatteforpligtelser i alt	34.785.592	39.496.201

Årets ændring i udskudte skatteforpligtelser er indregnet i resultatopgørelsen. Fremførselsberettigede skattemæssige underskud vedrører driften af selskabet i opstartsperioden. Ledelsen vurderer det sandsynligt, at underskuddene vil kunne realiseres uden for en overskuelig fremtid.

Noter

11. Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
Gæld til kreditinstitutter - ejendomslån	428.712.400	378.940.000
Ansvarlige lån	172.627.070	115.968.627
	<u>601.339.470</u>	<u>494.908.627</u>
Dagsværdi	561.352.382	484.741.771
Regnskabsmæssig værdi	601.339.470	494.908.627

Gælden til kreditinstitutter forfalder 31. december 2037. Gælden er i DKK og er variabelt forrentet og den effektive rente på statusdagen er 0,56-1,0844 % (2018: 0,83% - 1,15%)

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 ejendomslån.

12. Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Ejendomslån	25.227.600	21.060.000
Bygge kredit	0	62.250.576
Driftskredit	15.985.901	14.726.206
Gæld til kreditinstitutter i alt	<u>41.213.501</u>	<u>98.036.782</u>

Gælden til kreditinstitutter forfalder i 2020. Gælden er i DKK og er variabelt forrentet og den effektive rente på statusdagen er 0,56% - 1,0844% (2019: 0,83% - 1,15%)

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

13. Andre gældsforpligtelser

Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag, feriepenge m.v.	361.780	228.926
Gæld i øvrigt til aktionærer	22.322.575	32.072.081
Skyldig moms	76.565	0
Andre skyldige omkostninger	5.962.011	13.094.289
	<u>28.722.931</u>	<u>45.395.296</u>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige poster svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

Noter

14. Nærtstående parter

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

CMNRE Broen HoldCo ApS (65 %-aktionær)

Agat Management A/S (35 %-aktionær)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)

Torsten Bjerregaard (bestyrelsesformand)

Juha Matti Salokoski (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	2019	2018
Administrationshonorar til aktionær	1.099.451	970.173
Renteindtægter fra tilknyttede selskaber	557.295	0
Renteomkostninger aktionærlån	7.909.556	6.230.863
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (saldo)	16.619.795	0
Ansvarlige lån fra selskabets aktionærer (saldo)	172.627.070	115.968.627
Gæld iøvrigt til aktionærer (saldo)	22.322.575	32.072.081

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.

15. 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 regnskabsafleggelsen. 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:

COVID-19

Udviklingen i udbruddet af COVID-19 påvirker selskabet negativt. Udviklingen er løbende forværret, og som konsekvens af politiske tiltag var BROEN Shopping fra perioden medio marts til medio maj 2020 alene åbent for handel med dagligvarer og øvrige daglige fornødenheder. Den umiddelbare konsekvens for de enkelte butikker er, at de mangler omsætning eller i værste fald slet ingen omsætning har. Længden på effekten af denne COVID-19 krise er uvis, men det er ledelsens forventning, at den umiddelbare effekt af krisen er markant, og at der ligeledes må forventes en længerevarende effekt. Erhvervslivet i al almindelighed og detailhandelen i særdeleshed forventes at få økonomisk sværere vilkår på kort og mellemlangt sigt som følge af COVID-19- Ledelsen forventer, at krisen, på trods af hjælpepakker til lejerne, vil have betydelig negativ effekt for selskabet, bl.a i form af lavere nettolejeindtægt og en vanskeligere udlejningssituation både på kort og mellemlangt sigt.

Der er endog meget vanskeligt at vurdere effekten af krisen. Der er risiko for, at krisen bliver langvarig, eller at selskabets nettolejeindtægter bliver lavere end forventet, hvilket kan have negativ effekt på selskabet.

Noter

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 2019. Værdireguleringen udgør i regnskabsåret 2019 DKK -35.004.532. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsjendomme udgør pr. 31. december 2019 DKK 932.135.166.

16. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

BROEN Shopping blev medio marts påbudt lukket som følge af en politisk beslutning, hvorefter alene dagligvareenheden, apoteket og enkelte dermed beslægtede butikker holdt åbent. Centret åbnede igen den 11. maj 2020, og de udlejede butikker er igen i drift. Kundetal i centret har siden genåbningen været på niveau med det forventede og lidt lavere end i tilsvarende periode i 2019. Omsætningstal foreligger alene delvist, men forventes at være på niveau med samme periode året før.

Det er enddog meget vanskeligt at vurdere effekten af krisen. Der er risiko for, at krisen bliver langvarig hvilket kan have negativ effekt på selskabet. Der henvises i ørigt til omtalen i note 15.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets udløb indtrådt væsentlige begivenheder, der kan påvirke koncernens finansielle stilling.

17. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 26. august 2020 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 28. august 2020.

18. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Regnskabsmæssig værdi af de pantsatte aktiver udgør DKK 932.135.166.

19. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	2019	2018
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	1.121.852	708.076
Andre tilgodehavender	228.598	7.844.891
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	16.619.795	0
Likvide beholdninger	460.050	103.859
Udlån og tilgodehavender	18.430.295	8.656.826
Kreditinstitutter	469.925.901	476.976.782
Ansvarlige lån	172.627.070	115.968.627
Leverandørgæld	4.578.067	18.851.234
Anden gæld	28.722.931	45.395.296
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	675.853.969	657.191.939

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

Noter

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 2019 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 værdipap. og kapitaland. (effektiv rente 0 %)	100.000	0	0	100.000
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0 %)	30.334.132	0	0	30.334.132
Likvide beholdninger (effektiv renter 0 %)	460.050	0	0	460.050
Tilgodeh. hos tilknyt. virksomh. (effektiv rente x-x%)	16.619.795	0	0	16.619.795
Ansvarlige lån (effektiv rente 6 %)	0	-172.627.070	0	-172.627.070
Leverandørgæld (effektiv rente 0 %)	-4.578.067	0	0	-4.578.067
Anden gæld (effektiv rente 0-1,25 %)	-10.000.000	-18.722.931	0	-28.722.931
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 1,15 %)	-41.213.501	-100.910.400	-327.802.000	-469.925.901
Rentebetalinger på lån	-4.500.276	-15.604.666	-22.958.424	-43.063.366
I alt pr. 31. december 2019	-12.777.867	-307.865.067	-350.760.424	-671.403.358

Noter

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 rente 0%)	103.859	0	0	103.859
Ansvarlig 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
I alt pr. 31. december 2018	-124.337.880	-237.079.489	-317.419.636	-678.837.005

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 4,9 mio.. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en uvæsentlig positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital.