

# **CMNRE Broen HoldCo ApS**

c/o TK Development A/S  
Vestre Havnepromenade 7  
9000 Aalborg

CVR-nr. 36898313

## **Årsrapport for 2015**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-06-2016

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## CMNRE Broen HoldCo ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CMNRE Broen HoldCo ApS c/o TK Development A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
Telefon	88961010
CVR-nr.	36898313
Stiftelsesdato	19-05-2015
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	19-05-2015 - 31-12-2015
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Bjerregaard, Formand Juha Matti Salokoski, Adm. direktør Mika Markus Matikainen
<b>Direktion</b>	Juha Matti Salokoski, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33771231

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 19-05-2015 - 31-12-2015 for CMNRE Broen HoldCo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19-05-2015 - 31-12-2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16-06-2016

### Direktion

Juha Matti Salokoski  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Torsten Bjerregaard  
Formand

Juha Matti Salokoski  
Adm. direktør

Mika Markus Matikainen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CMNRE Broen HoldCo ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CMNRE Broen HoldCo ApS for regnskabsåret 19-05-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19-05-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 16-06-2016

**PricewaterhouseCoopers**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
Statsautoriseret revisor

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive holdingvirksomhed ved at besidde kapitalandele i selskaber, der erhverver og driver fast ejendom direkte i selskabsform.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 19-05-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. - 351.005, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 155.064.261, og en egenkapital på kr. 90.152.829.

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

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

### Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

### Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af:

CapMan Nordic Real Estate Investment S.á r.l., 7A, rue Robert Stümper, L-2557 Luxembourg:

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CMNRE Broen HoldCo ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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 regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

##### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

##### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.
Andre driftsomkostninger		-94.369
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-94.369</b>
Finansielle indtægter	1	663.087
Finansielle omkostninger	2	-1.018.724
<b>Resultat før skat</b>		<b>-450.006</b>
Skat af årets resultat	3	99.001
<b>Årets resultat</b>		<b>-351.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-351.005
		<b>-351.005</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.
<b>Aktiver</b>		
Aktiver i virksomheden		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	90.220.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.180.000
Udskudte skatteaktiver		99.001
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>153.499.001</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>153.499.001</b></u>
Andre tilgodehavender		663.087
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>663.087</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>902.173</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.565.260</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>155.064.261</b></u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	5	52.000
Overkurs ved emission		90.451.834
Overført resultat		-351.005
<b>Egenkapital</b>		<b>90.152.829</b>
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		63.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>63.800.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.458
Anden gæld		1.018.724
Periodeafgrænsningsposter		6.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.111.432</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.911.432</b>
<b>Passiver</b>		<b>155.064.261</b>
Eventualforpligtelser	8	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9	

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	663.087
	<b>663.087</b>

### 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.018.724
	<b>1.018.724</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-99.001
<b>I alt</b>	<b>-99.001</b>

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i årets løb	90.220.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.220.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.220.000</b>

### 5. Virksomhedskapital

Indbetalt ved stiftelse	50.000
Kapitalforhøjelse	2.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>52.000</b>

Virksomhedskapitalen består af 52.000 stk. anparter á nominelt DKK 1. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

### 6. Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Indbetalt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Kapitalforhøjelse	2.000	0	2.000
Overkurs	0	90.460.122	90.460.122
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-8.288	-8.288
Årets resultat	0	-351.005	-351.005
	<b>52.000</b>	<b>90.100.829</b>	<b>90.152.829</b>

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	63.800.000	0	0
	<b>63.800.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### **8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.