

# **CMNRE Broen HoldCo ApS**

c/o SC Administration ApS  
Vesterå 23, st.  
9000 Aalborg

CVR-nr. 36898313

## **Årsrapport for 2018**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-05-2019

---

Juha Matti Salokoski  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2018 - 31-12-2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20-05-2019

### Direktion

Juha Matti Salokoski  
Adm. direktør

### Bestyrelse

Torsten Bjerregaard

Juha Matti Salokoski  
Adm. direktør

Mika Markus Matikainen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i CMNRE Broen HoldCo ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CMNRE Broen HoldCo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

### 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.

København, den 20-05-2019

**ERNST & YOUNG**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 13914

Kaare K. Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32198

**CMNRE Broen HoldCo ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	CMNRE Broen HoldCo ApS c/o SC Administration ApS Vesterå 23, st. 9000 Aalborg
Telefon	51391070
CVR-nr.	36898313
Stiftelsesdato	19-05-2015
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Bjerregaard Juha Matti Salokoski, Adm. direktør Mika Markus Matikainen
<b>Direktion</b>	Juha Matti Salokoski, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## 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 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. - 189.304, og virksomhedens balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 167.208.538, og en egenkapital på kr. 89.622.128.

### 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., 1 rue Hildegard von Bingen, L-1282 Luxembourg. Selskabet indgår i koncernregnskabet for CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF der udarbejder koncernregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CMNRE Broen HoldCo ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### 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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger 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).

### Balancen

#### 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



## Anvendt regnskabspraksis

reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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.

#### Likvider

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre driftsomkostninger		-198.994	-133.873
<b>Driftsresultat</b>		<b>-198.994</b>	<b>-133.873</b>
Finansielle indtægter	1	3.843.450	3.843.450
Finansielle omkostninger	2	-3.887.154	-3.881.167
<b>Resultat før skat</b>		<b>-242.698</b>	<b>-171.590</b>
Skat af årets resultat	3	53.394	34.808
<b>Årets resultat</b>		<b>-189.304</b>	<b>-136.782</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-189.304	-136.782
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-189.304</b>	<b>-136.782</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	90.179.139	90.179.139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.180.000	63.180.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>153.359.139</b>	<b>153.359.139</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>153.359.139</b>	<b>153.359.139</b>
Udsudte skatteaktiver		53.394	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	39.808
Andre tilgodehavender		12.203.967	8.360.517
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.257.361</b>	<b>8.400.325</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.592.038</b>	<b>693.659</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.849.399</b>	<b>9.093.984</b>
<b>Aktiver</b>		<b>167.208.538</b>	<b>162.453.123</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	52.000	52.000
Overført resultat		89.570.128	89.759.432
<b>Egenkapital</b>		<b>89.622.128</b>	<b>89.811.432</b>
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav		63.800.000	63.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>63.800.000</b>	<b>63.800.000</b>
Anden gæld		13.773.285	8.791.691
Periodeafgrænsningsposter		13.125	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.786.410</b>	<b>8.841.691</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>77.586.410</b>	<b>72.641.691</b>
<b>Passiver</b>		<b>167.208.538</b>	<b>162.453.123</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

**1. Finansielle indtægter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	-3.843.450	-3.843.450
	<b>-3.843.450</b>	<b>-3.843.450</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.881.166	3.881.167
Andre renteomkostninger	5.988	0
	<b>3.887.154</b>	<b>3.881.167</b>

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	0	-39.808
Regulering af skat tidligere år	0	5.000
Udskudt skat sambeskatning	-53.394	0
<b>I alt</b>	<b>-53.394</b>	<b>-34.808</b>

**4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	90.179.139	90.179.139
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.179.139</b>	<b>90.179.139</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.179.139</b>	<b>90.179.139</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er 65% ejerskab af BROEN Shopping A/S

**5. Virksomhedskapital**

Saldo primo	52.000	52.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>52.000</b>	<b>52.000</b>

## Noter

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>
Primo	52.000	89.759.432	89.811.432
Årets resultat	0	-189.304	-189.304
	<b>52.000</b>	<b>89.570.128</b>	<b>89.622.128</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>

### 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen. Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CMNRE KBMG25 Holdco ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.