

# CMNRE Broen HoldCo ApS

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

CVR-nr. 36898313

## Årsrapport for 2021

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-04-2022

---

Juha Matti Salokoski  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21-04-2022

### **Direktion**

Juha Matti Salokoski  
Direktør

### **Bestyrelse**

Torsten Bjerregaard  
Formand

Juha Matti Salokoski

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 01-01-2021 - 31-12-2021, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 21-04-2022

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

Kaare K. Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

## 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	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Bjerregaard, Formand Juha Matti Salokoski Mika Markus Matikainen
<b>Direktion</b>	Juha Matti Salokoski, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets formål er at investere i selskaber som ejer investeringsejendomme. Selskabets forretningsprocesser og værdiansættelsen af investeringsejendomme i datterselskaberne er således påvirket af ændringer på ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. -98.998, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 221.311.288, og en egenkapital på kr. 89.284.702.

### Koncernforhold

Selskabet ejes 100% af:

CapMan Nordic Real Estate Investment S.á.r.l., Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Luxembourg. Selskabet indgår i koncernregnskabet for CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF der udarbejder koncernregnskab.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CMNRE Broen HoldCo ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B og enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.



## Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre eksterne omkostninger		-86.710	-85.999
<b>Driftsresultat</b>		<b>-86.710</b>	<b>-85.999</b>
Finansielle indtægter	1	6.176.408	5.904.080
Finansielle omkostninger	2	-6.216.618	-5.953.825
<b>Resultat før skat</b>		<b>-126.920</b>	<b>-135.744</b>
Skat af årets resultat		27.922	49.584
<b>Årets resultat</b>		<b>-98.998</b>	<b>-86.160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-98.998	-86.160
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-98.998</b>	<b>-86.160</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	90.179.139	90.179.139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		101.530.000	101.530.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>191.709.139</b>	<b>191.709.139</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>191.709.139</b>	<b>191.709.139</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		27.922	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	29.864
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.256.138	23.079.730
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.284.060</b>	<b>23.109.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>318.089</b>	<b>383.553</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.602.149</b>	<b>23.493.147</b>
<b>Aktiver</b>		<b>221.311.288</b>	<b>215.202.286</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		52.000	52.000
Overført resultat		89.232.702	89.331.700
<b>Egenkapital</b>		<b>89.284.702</b>	<b>89.383.700</b>
Ansvarlige lån og andre efterstillede krav		102.150.000	102.150.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>102.150.000</b>	<b>102.150.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.869.586	23.655.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	13.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.876.586</b>	<b>23.668.586</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>132.026.586</b>	<b>125.818.586</b>
<b>Passiver</b>		<b>221.311.288</b>	<b>215.202.286</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	52.000	89.331.700	89.383.700
Årets resultat	0	-98.998	-98.998
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b>52.000</b>	<b>89.232.702</b>	<b>89.284.702</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

**1. Andre finansielle indtægter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	-6.176.408	-5.904.080
	<b>-6.176.408</b>	<b>-5.904.080</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.214.125	5.950.570
Andre renteomkostninger	2.493	3.255
	<b>6.216.618</b>	<b>5.953.825</b>

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-27.922	-29.864
Regulering af skat tidligere år	0	-19.720
	<b>-27.922</b>	<b>-49.584</b>

**4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	90.179.139	90.179.139
Kostpris ultimo	<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. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Ansvarlige lån og andre efterstillede krav	0	102.150.000	0
	<b>0</b>	<b>102.150.000</b>	<b>0</b>

**6. 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 Admin ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.