



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

BROKVARTERET P/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. AUGUST - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. februar 2019

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. august - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Brokvarteret P/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 39 01 38 94 Stiftet: 5. oktober 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. august - 31. december
Bestyrelse	Nikolaj Stampe, formand Michael Nellemann Pedersen Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet PKA AE ApS
Kommanditister	P/S PKAE Ejendom
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august - 31. december 2018 for Brokvarteret P/S.

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 1. august - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 12. februar 2019

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Nikolaj Stampe
Formand

Michael Nellemann Pedersen

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Brokvarteret P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brokvarteret P/S for regnskabsåret 1. august - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. august - 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

Aalborg, den 12. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen af årsrapporten som følge af praksisændringen.

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 171.237 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 119.951 tkr. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af projektejendomme på 171.664 tkr.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017/18 tkr.
BRUTTOTAB		-407.704	-631
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		171.664.000	140.000
DRIFTSRESULTAT		171.256.296	139.369
Andre finansielle omkostninger.....	1	-19.325	0
ÅRETS RESULTAT		171.236.971	139.369
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		391.382.840	0
Overført resultat.....		-220.145.869	139.369
I ALT		171.236.971	139.369

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	31.7.2018 tkr.
Projektejendomme.....		512.749.661	340.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	512.749.661	340.000
ANLÆGSAKTIVER.....		512.749.661	340.000
Andre tilgodehavender.....		116.549	153
Tilgodehavender.....		116.549	153
Likvide beholdninger.....		238.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		354.549	153
AKTIVER.....		513.104.210	340.153
PASSIVER			
Selskabskapital.....		20.000.000	20.000
Overført resultat.....		99.951.305	319.499
EGENKAPITAL.....	3	119.951.305	339.499
Anden gæld.....		350.479.883	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	350.479.883	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		241.517	178
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		600.229	260
Anden gæld.....		41.831.276	216
Kortfristede gældsforpligtelser.....		42.673.022	654
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		393.152.905	654
PASSIVER.....		513.104.210	340.153
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018 kr.	2017/18 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	229	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	19.096	0	
	19.325	0	
Materielle anlægsaktiver			
		Projekt- ejendomme	2
Kostpris 1. august 2018.....		200.000.000	
Tilgang.....		1.085.661	
Kostpris 31. december 2018.....		201.085.661	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. august 2018.....		140.000.000	
Årets værdireguleringer.....		171.664.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		311.664.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		512.749.661	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		869.772	

Projektejendommene er beliggende i Aarhus og består på statutidspunktet primært af grund med tilhørende byggeretter, hvorpå der skal bygges boligejendomme til udlejning. Projektejendommene fastsættes til dagsværdi.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet under hensyntagen til ejers forventede andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype, og værdiansættelsen er fastsat under hensyntagen til kostprisen for færdigopførelsen af boligejendommene.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje m.v.

NOTER

						Note
Egenkapital						3
		Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
		kapital	resultat	udbytte		
Egenkapital 31. december 2017.....	20.000.000	179.499.191		0	199.499.191	
Praksisændringer.....		140.000.000			140.000.000	
Korrigeret egenkapital 1. august 2018.....	20.000.000	319.499.191		0	339.499.191	
Andre reguleringer.....		597.983			597.983	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-220.145.869		391.382.840	171.236.971	
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-391.382.840	-391.382.840	
Egenkapital 31. december 2018.....	20.000.000	99.951.305		0	119.951.305	
<p>Selskabet har i regnskabsåret modtaget skattefrit tilskud fra tidligere moderselskab på 598 tkr.</p>						
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Afdrag	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	2018	
Anden gæld.....	350.479.883	0	0	0	0	
	350.479.883	0	0	0	0	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						5
Ingen.						
Medarbejderforhold						6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
1 (2017/18: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brokvarteret P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning af årets værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2017/18 udgør en forøgelse af årets resultat, balancesum og egenkapital på 140.000 tkr. For 2018 udgør praksisændringen en forøgelse af årets resultat, balancesum og egenkapital med 171.664 tkr.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da dette år er en omlægningsperiode på 5 måneder, mens forrige år, der var selskabets første regnskabsår, dækker 10 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører perioden.

BALANCEN

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme afhængig af hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.