



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

MELLEM BROERNE I/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 12. april 2016

Anders Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Mellem Broerne I/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 28 13 34 72
	Stiftet: 15. oktober 2004
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	TIKA Invest A/S A. Enggaard Invest A/S
Interessenter	TIKA Invest A/S A. Enggaard Invest A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Mellem Broerne I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2016

Daglig ledelse

Juttine Nielsen
TIKA Invest A/S

Asger Enggaard
A. Enggaard Invest A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af Mellem Broerne I/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Mellem Broerne I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Aalborg, den 21. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, udvikling, opførelse, udlejning samt salg af ejendomme på Nørresundby Havnefront.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mellem Broerne I/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes som periodeafgrænsningsposter henholdsvis på egenkapitalen. Når den fremtidige pengestrøm indregnes i resultatopgørelsen, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen til resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Lejeindtægter og 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 regnskabsåret.

Skat

Der er ikke afsat skat af årets resultat, idet årets resultat indgår i interessenternes indkomstopgørelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved første indregning. Herefter reguleres de løbende til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Handelsejendomme under opførelse

Handelsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsjendommen er opført. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		8.328.924	9.469
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.044.142	0
Værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme....		-228.924	207
Andre finansielle indtægter.....		560	0
Andre finansielle omkostninger.....		-4.465.434	-4.783
ÅRETS RESULTAT.....		2.590.984	4.893
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.590.984	4.893
I ALT.....		2.590.984	4.893

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Projektejendomme.....		12.495.448	48.191
Investeringsjendomme.....		162.384.661	164.641
Materielle anlægsaktiver.....	1	174.880.109	212.832
ANLÆGSAKTIVER.....		174.880.109	212.832
Handelsejendom under opførelse.....		35.638.548	0
Varebeholdninger.....		35.638.548	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		43.240	150
Andre tilgodehavender.....		646.535	173
Periodeafgrænsningsposter.....		209.669	0
Tilgodehavender.....		899.444	323
Indestående i pengeinstitutter.....		3.776.009	3.516
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		40.314.001	3.839
AKTIVER.....		215.194.110	216.671
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	2	83.983.260	78.452
Gæld til realkreditinstitutter.....		85.538.193	90.115
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	85.538.193	90.115
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	4.717.415	4.697
Gæld til pengeinstitutter.....		5.079.975	10.813
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		190.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.471.729	478
Anden gæld.....		15.423.943	10.387
Periodeafgrænsningsposter.....		18.789.595	21.729
Kortfristede gældsforpligtelser.....		45.672.657	48.104
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		131.210.850	138.219
PASSIVER.....		215.194.110	216.671
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Projekt- ejendomme	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	48.191.455	165.183.550
Overførsler til/fra andre poster.....	-35.200.000	0
Tilgang.....	42.655	1.044.142
Afgang.....	-538.662	-2.462.382
Kostpris 31. december 2015.....	12.495.448	163.765.310
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	0	-543.047
Årets værdireguleringer.....	0	-1.044.142
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	206.540
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	0	-1.380.649
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	12.495.448	162.384.661

Egenkapital

2

	Egenkapital primo	Årets resul- tatandel	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	78.452.840	0	78.452.840
Andre reguleringer.....		2.939.436	2.939.436
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.590.984	2.590.984
Egenkapital 31. december 2015.....	78.452.840	5.530.420	83.983.260

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	94.811.907	90.255.608	4.717.415	66.179.473
	94.811.907	90.255.608	4.717.415	66.179.473

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 90.256 tkr., er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 150.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt 32.435 tkr., der giver pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 90.000 tkr. Heraf er
ejerpanterbreve på i alt 32.435 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld i pengeinstitut.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut omkring indgåede rentesikringsaftaler, er
der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015
udgør 3.194 tkr.