



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
interessentskabets ordinære
generalforsamling,
den 1. april 2020

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER

Interessentskabet	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
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg
	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Mellem Broerne I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. april 2020

Daglig ledelse:

TIKA Invest A/S
Juttine Nielsen

A. Enggaard Invest A/S
Asger Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Mellem Broerne I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mellem Broerne I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 interessentskabet 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 interessentskabets 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 interessentskabet, 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 interessentskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 interessentskabets 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 interessentskabet 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 1. april 2020

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

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

Udviklingen 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.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		7.840.892	21.089
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-5.089
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	-3.371
Andre finansielle indtægter.....		0	32
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.283.350	-1.921
ÅRETS RESULTAT.....		6.557.542	10.740
RESULTATFORDELING			
TIKA Invest A/S.....		3.278.771	5.370
A. Enggaard Invest A/S.....		3.278.771	5.370
RESULTATFORDELING I ALT.....		6.557.542	10.740

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		80.000.000	80.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	80.000.000	80.000
ANLÆGSAKTIVER.....		80.000.000	80.000
Handelsejendomme.....		150.000	1.951
Varebeholdninger.....		150.000	1.951
Andre tilgodehavender.....		258.255	1.058
Tilgodehavender.....		258.255	1.058
Likvide beholdninger.....		7.900.667	6.337
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.308.922	9.346
AKTIVER.....		88.308.922	89.346
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	3	41.992.086	34.876
Gæld til realkreditinstitutter.....		35.192.035	38.812
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	35.192.035	38.812
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	3.504.838	3.390
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		8.320	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		989.765	1.495
Anden gæld.....		2.473.833	6.066
Periodeafgrænsningsposter.....	5	4.148.045	4.707
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.124.801	15.658
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		46.316.836	54.470
PASSIVER.....		88.308.922	89.346
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Afledte finansielle instrumenter	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.283.350	1.921	
	1.283.350	1.921	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2019.....	101.181.174	
Kostpris 31. december 2019.....	101.181.174	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	-21.181.174	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	-21.181.174	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	80.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene er beliggende i Nørresundby og består af et butikscenter. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for investeringsejendommene i Nørresundby er vurderet i niveauet 5.300 - 5.700 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 6,50 - 7,50 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveauet, markedsløjen mv.

Egenkapital

	Indskud i virksomheden	Resultat andel	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	85.000.000	-50.124.454	34.875.546
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		558.998	558.998
Forslag til resultatdisponering.....		6.557.542	6.557.542
Egenkapital 31. december 2019.....	85.000.000	-43.007.914	41.992.086

3

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	38.696.873	3.504.838	21.506.562	42.202.394	3.389.897	
	38.696.873	3.504.838	21.506.562	42.202.394	3.389.897	
 Periodeafgrænsningsposter						 5
Periodeafgrænsningsposter indeholder markedsværdien af afledte finansielle instrumenter på balancedagen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 6
Af selskabets likvide beholdninger består 488 tkr. af deponeringskonti.						
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.697 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 80.000 tkr.						
Interessentskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 32.435 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 80.000 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld i pengeinstitut, der pr. 31. december 2019 udgør 0 tkr.						
 Afledte finansielle instrumenter						 7
Selskabet har til sikring af fremtidige pengestrømme indgået renteswap for 24.178 tkr. Renteswappen sikrer en fast rente i niveauet 4,06 % p.a. frem til perioden 2027.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mellem Broerne I/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten blev forrige år udarbejdet efter regnskabsklasse C. Ændringen i regnskabsklasse har ikke medført ændring i resultatopgørelse, balance eller egenkapital.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat

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

BALANCEN

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer/ejendomme med henblik på udbygning af området og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen fra opførelses-tidspunktet, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og opførelsen af handels-ejendommen. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen. I tilfælde, hvor nettorealisationstværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationstværdien opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til om-sættelighed og forventet udvikling i salgspris.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt værdi af afledte finansielle instrumenter.

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 periode-afgrænsningsposter samt 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.

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