

# **BROEN Shopping A/S**

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

## **Årsrapport for 01-02-2016 - 31-12-2016**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-02-2017



---

PER LARSEN  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning.....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Pengestrømsopgørelse .....	14
Noter.....	15

## BROEN Shopping A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BROEN Shopping A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
<b>CVR-nr.</b>	34051356
<b>Stiftelsesdato</b>	06-10-2011
<b>Regnskabsår</b>	01-02-2016 - 31-12-2016
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Bjerregaard, Formand Juha Matti Salokoski Frede Clausen
<b>Direktion</b>	Robert Andersen, Direktør
<b>Hjemsted</b>	Aalborg Kommune
<b>Aktionærforhold</b>	CMNRE Broen HoldCo ApS, Aalborg, CVR-nr. 36 89 83 13, 65 % aktionær. TK Bygge-Holding A/S, Aalborg, CVR-nr. 12 14 15 99, 35 % aktionær.
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## Ledelsesberetning

BROEN Shopping A/S aflægger hermed sin 5. årsrapport, omfattende perioden 1. februar 2016 til 31. december 2016. Selskabet har på en ekstraordinær generalforsamling afholdt 30. maj 2016 besluttet at ændre regnskabsår, således at regnskabsåret fremadrettet følger kalenderåret.

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabet ejer et areal ved Esbjerg Station, hvorpå der opføres et shoppingcenter, BROEN Shopping, på ca. 29.400 kvm samt ca. 3.400 kvm biograf. Centret forventes at bestå af ca. 60 butikker. 85 % af arealet er nu udlejet. Lejerne er bl.a. Kvikly, H&M, Bahne, Imerco, Sportsmaster, Gina Tricot, Skoringen, Deichmann, Burger King, Fitness DK samt Nordisk Film.

Byggeriet af BROEN Shopping startede i maj 2015. Byggeriet forløber planmæssigt, og åbning af centret er planlagt til april 2017. Lokalplansarbejdet til brug for biografen er igangsat, og biografen forventes at kunne åbne i efteråret 2018.

Bogført værdi af selskabets projektbeholdning udgør pr. 31. december 2016 DKK 538.037.516. Værdiansættelsen er baseret på ledelsens forventninger til projektet, herunder foreliggende projektbudgetter. Der er ikke indikationer på, at der skal foretages nedskrivning af værdien.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-12-2016 udgør DKK -2.050.210 og foreslås overført til næste år.

Den samlede balance udgør pr. 31. december 2016 DKK 543.434.749 mod DKK 370.921.253 pr. 31. januar 2016. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 DKK 138.474.965 mod DKK 140.525.175 pr. 31. januar 2016.

### 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 efter projektets færdiggørelse en positiv indtjening i selskabet i form af drift af det færdigopførte center.

### Ejerforhold

BROEN Shopping A/S ejes af følgende aktionærer:

#### Ejerandel 65 %

CMNRE Broen HoldCo ApS  
(CVR-nr. 36 89 83 13)  
c/o TK Bygge-Holding A/S  
Vestre Havnepromenade 7  
9000 Aalborg

#### Ejerandel 35 %

TK Bygge-Holding A/S  
(CVR-nr. 12 14 15 99)  
Vestre Havnepromenade 7  
9000 Aalborg

**BROEN Shopping A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-02-2016 - 31-12-2016 for BROEN Shopping A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU samt yderligere danske oplysningskrav til årsrapporter.

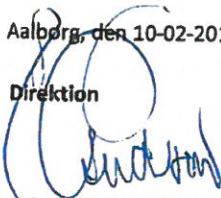
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10-02-2017

**Direktion**

  
Robert Andersen  
Direktør

**Bestyrelse**

  
Torsten Bjerregaard  
Formand

  
Juha Matti Salokoski

  
Frede Clausen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BROEN Shopping A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BROEN Shopping A/S for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-12-2016, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for selskabet. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-02-2016 - 31-12-2016 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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.

## 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 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.

Aalborg, den 10-02-2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Lars Andersen

Statsautoriseret revisor



Peter Aslak Storgaard

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for BROEN Shopping A/S for perioden 1. februar 2015 - 31. januar 2016 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for danske virksomheder i regnskabsklasse B, jf. IFRS-bekendtgørelsen udstedt i henhold til årsregnskabsloven. BROEN Shopping A/S har hjemsted i Danmark.

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser.

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med de standarder (IFRS/IAS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der gælder for regnskabsår, der begynder 1. februar 2016.

Implementeringen af nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag, som er trådt i kraft i 2016, har ikke påvirket indregning og måling.

Selskabet har i 2016 ændret regnskabsår fra 01.02.-31.1 til nu at følge kalenderåret. Årsregnskabet omfatter derfor alene 11 måneder for perioden 1. februar 2016 til 31. december 2016. Sammenligningsåret omfatter 12 måneder.

#### **Standarder og fortolkningsbidrag, der endnu ikke er trådt i kraft**

På tidspunktet for offentliggørelse af denne årsrapport er en række nye eller ændrede standarder og fortolkningsbidrag endnu ikke trådt i kraft eller ikke godkendt af EU og derfor ikke indarbejdet i årsrapporten. Implementering af disse forventes ikke at få væsentlig indvirkning på årsrapporten for de kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis beskrevet nedenfor.

## Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

Indtægtskriteriet for solgte projekter er salgsmetoden, jf. IAS § 18, *Indtægter*. Indregning af avancer på solgte projekter sker således når byggeriet er afsluttet, og alle væsentlige elementer i salgsaftalen er opfyldt, herunder når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### **Andre eksterne omkostninger**

I posten andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Renteindtægter og -omkostninger periodiseres med udgangspunkt i hovedstolen og den effektive rentesats. Den effektive rentesats er den diskonteringsssats, der skal anvendes til at tilbagediskontere de forventede betalinger, som er knyttet til det finansielle aktiv eller den finansielle forpligtelse, for at nutidsværdien af disse svarer til provenuet ved første indregning.

#### **Skat**

Selskabet er pr. 28. maj 2015 selvstændig skattepligtig efter selskabet blev omdannet til aktieselskab.

I resultatopgørelsen udgiftsføres dels den aktuelle selskabsskat, dels den udskudte skat der påhviler årets resultat. På egenkapitalen indregnes skatten af årets egenkapitalbevægelser.

Udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver modregnes efter en vurdering i den udskudte skatteforpligtelse. Et eventuelt nettoskatteaktiv aktiveres efter en foretaget vurdering.

## Balancen

### Igangværende og færdige projekter

Igangværende og færdige projekter består af projekter inden for fast ejendom.

Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvor dette skønnes nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger nettorealiseringsværdien.

Nettorealiseringsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af omkostninger til opførelse og færdiggørelse af projektet og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi, eller en lavere nettorealiseringsværdi. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Tilgodehavender omfatter andre tilgodehavender og er kategoriseret som udlån og tilgodehavender, der er finansielle aktiver med faste bestemmelige betalinger, som ikke er noteret på et aktivt marked og som ikke er afledte finansielle instrumenter.

### Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som ventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtelser omfattende leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld er kategoriseret som finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode med udgangspunkt i resultat af primær drift og viser pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktiviteterne samt likvide beholdninger ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiver omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, optagelse og indfrielse af lån, afdrag i øvrigt på langfristet finansiering samt udbetaling af udbytte.

Likvide beholdninger omfatter frie likvider.

BROEN Shopping A/S

Resultatopgørelse

	Note	01-02-2016 - 31-12-2016	2015/16
Andre eksterne omkostninger	1	-218.003	-103.565
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-218.003</b>	<b>-103.565</b>
Finansielle indtægter	2	0	102.027
Finansielle omkostninger	3	-3.749	-104.282
<b>Resultat før skat</b>		<b>-221.752</b>	<b>-105.820</b>
Skat af årets resultat	4	-1.828.458	1.893.857
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.050.210</b>	<b>1.788.037</b>
<b>Totalindkomstopgørelse</b>			
Årets resultat		-2.050.210	1.788.037
<b>Årets totalindkomst</b>		<b>-2.050.210</b>	<b>1.788.037</b>

BROEN Shopping A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015/16
<b>Aktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver	5	<u>0</u>	<u>1.893.857</u>
<b>Andre langfristede aktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.893.857</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>1.893.857</u>
Igangværende og færdige projekter		<u>538.037.516</u>	<u>359.462.654</u>
<b>Igangværende og færdige projekter</b>	6	<u>538.037.516</u>	<u>359.462.654</u>
Andre tilgodehavender		<u>5.221.775</u>	<u>9.473.590</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.221.775</u>	<u>9.473.590</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<u>175.458</u>	<u>91.152</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>543.434.749</u>	<u>369.027.396</u>
<b>Aktiver</b>		<u>543.434.749</u>	<u>370.921.253</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015/16
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	511.000	511.000
Overført resultat		137.963.965	140.014.175
<b>Egenkapital</b>		<b>138.474.965</b>	<b>140.525.175</b>
Hensættelser til udskudt skat	9	36.854	0
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>36.854</b>	<b>0</b>
Ansvarlige lån		104.142.628	98.715.628
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>104.142.628</b>	<b>98.715.628</b>
Gæld til kreditinstitutter		223.003.384	40.722.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.683.889	40.382.337
Anden gæld	11	51.093.029	50.575.825
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>300.780.302</b>	<b>131.680.450</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>404.922.930</b>	<b>230.396.078</b>
<b>Passiver</b>		<b>543.434.749</b>	<b>370.921.253</b>
Nærtstående parter	12		
Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	13		
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	14		
Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse	15		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	16		
Finansielle risici og finansielle instrumenter	17		

## Egenkapitalopgørelse 31. december 2016

Beløb i DKK

	Aktiekapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1. februar 2015</b>	<b>510.000</b>	<b>372.575</b>	<b>882.575</b>
Kapitalindskud	1.000	0	1.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse	0	137.853.563	137.853.563
Årets resultat	0	1.788.037	1.788.037
Årets totalindkomst	0	1.788.037	1.788.037
<b>Egenkapital pr. 31. januar 2016</b>	<b>511.000</b>	<b>140.014.175</b>	<b>140.525.175</b>
Årets resultat	0	-2.050.210	-2.050.210
Årets totalindkomst	0	-2.050.210	-2.050.210
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016</b>	<b>511.000</b>	<b>137.963.965</b>	<b>138.474.965</b>

**BROEN Shopping A/S****Pengestrømsopgørelse**

Beløb i DKK

	2016	2015/16
Resultat af primær drift	-218.003	-103.565
Ændringer i investeringer i projekter m.v.	-178.574.862	-216.433.120
Ændringer i tilgodehavender	4.251.815	-8.743.697
Ændringer i kreditorer og anden gæld	-13.181.243	86.611.958
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet før finansielle poster og skat</b>	<b>-187.722.293</b>	<b>-138.668.424</b>
Modtagne renter m.v.	0	102.027
Modtaget skat	102.253	0
Betalt renter m.v.	-3.749	-104.282
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>-187.623.789</b>	<b>-138.670.679</b>
Kapitalforhøjelse	0	137.854.562
Optagelse af ansvarlige lån	5.427.000	98.715.628
Optagelse af lån hos kreditinstitutter	182.281.095	40.722.288
Nedbringelse af lån tilknyttede virksomheder	0	-138.552.664
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>187.708.095</b>	<b>138.739.814</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>84.306</b>	<b>69.135</b>
Likvider, primo	91.152	22.017
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>175.458</b>	<b>91.152</b>

## Noter

**1. Andre eksterne omkostninger**

	<b>01-02-2016 - 31-12-2016</b>	<b>2015/16</b>
Administrationsomkostninger	59.130	78.565
Leje af lokaler	13.502	0
Rekrutteringsomkostninger	86.671	0
Andre konsulenter	33.700	0
Revision	25.000	25.000
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>218.003</b>	<b>103.565</b>

**2. Finansielle indtægter**

	<b>01-02-2016 - 31-12-2016</b>	<b>2015/16</b>
Renteindtægter i øvrigt	0	-102.027
<b>Finansielle indtægter på udlån og tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>-102.027</b>

Ovennævnte finansielle indtægter er alle fra finansielle aktiver, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

**3. Finansielle omkostninger**

	<b>01-02-2016 - 31-12-2016</b>	<b>2015/16</b>
Renteomkostninger i øvrigt	4.423.500	71.058
Renteomkostninger aktionærlån	6.059.951	1.983.270
Låneomkostninger	4.695.431	157.676
Låneomkostninger indregnet i kostpris på projektet	-15.175.133	-2.107.722
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.749</b>	<b>104.282</b>

Ovennævnte finansielle omkostninger er alle fra finansielle forpligtelser, der ikke måles til dagsværdi gennem resultatet.

Til aktivering af renter på igangværende projekter anvendes en rentesats på 1,7 % - 6,0 % (2015/16: 1,7 % - 6,0 %).

**4. Skat af årets resultat**

Ændring i udskudt skat	1.828.458	-1.893.857
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>1.828.458</b>	<b>-1.893.857</b>

## Noter

**5. Udskudte skatteaktiver**

Udskudt skatteaktiv pr. 1. februar	1.893.857	0
Årets tilgang	0	1.893.857
Årets afgang	-1.893.857	0
<b>Udskudt skatteaktiv pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>1.893.857</b>
<b>Udskudt skatteaktiv vedrører:</b>		
Værdi af skattemæssige underskud	0	1.893.857
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>1.893.857</b>

Årets ændring i udskudte skatteaktiver er indregnet i resultatopgørelsen.

**6. Igangværende og færdige projekter**

	<b>2016</b>	<b>2015/16</b>
Igangværende og færdige projekter ekskl. renter, m.v.	505.423.179	342.023.449
Renter, m.v.	32.614.337	17.439.205
	<b>538.037.516</b>	<b>359.462.654</b>

**7. Likvide beholdninger**

	<b>01-02-2016 - 31-12-2016</b>	<b>2015/16</b>
Frie likvide midler	175.458	91.152
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>175.458</b>	<b>91.152</b>

**8. Virksomhedskapital**

Aktiekapitalen består af 51.100.000 stk. aktier a DKK 0,01. Aktierne er fuldt indbetalte. Aktierne er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier er tillagt særlige rettigheder eller begrænsninger, herunder begrænsninger med hensyn til udbetaling af udbytte og tilbagebetaling af kapital.

	<b>2016</b>	<b>2015/16</b>
Saldo primo	511.000	510.000
Årets tilgang	0	1.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>511.000</b>	<b>511.000</b>

**9. Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat	36.854	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>36.854</b>	<b>0</b>



## Noter

## 10. Ansvarlige lån

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlige lån fra selskabets aktionærer	104.142.628	0	0
	<b>104.142.628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De ansvarlige lån træder tilbage for krav, der måtte blive rejst af kreditinstitutter som følge af den indgåede låneaftale om byggefinansiering.

## 11. Anden gæld

TK Bygge-Holding A/S	51.093.029	50.478.319
Komplementarselskabet Esbjerg Shoppingcenter ApS i likvidation	0	57.767
Andre skyldige omkostninger	0	39.739
	<b>51.093.029</b>	<b>50.575.825</b>

Den regnskabsmæssige værdi af skyldige poster svarer til forpligtelsernes dagsværdi.

## 12. Nærtstående parter

Nærtstående parter med betydelig indflydelse eller kontrol i selskabet kan kategoriseres som følger:

CMNRE Broen HoldCo ApS (65 %-aktionær)  
TK Bygge-Holding A/S (35 %-aktionær)

Bestyrelse og direktion:

Robert Andersen (direktør/bestyrelsesmedlem)  
Torsten Bjerregaard (bestyrelsesmedlem)  
Frede Clausen (bestyrelsesmedlem)  
Juha Matti Salokoski (bestyrelsesmedlem)

Transaktioner med nærtstående parter:	2016	2015/16
Administrationshonorar til aktionær	45.000	30.000
Renteomkostninger aktionærlån	6.059.951	1.983.270
Ansvarlige lån fra selskabets aktionærer (saldo)	104.142.628	98.715.628
Gæld iøvrigt til aktionærer (saldo)	51.093.029	50.478.319

Der er ikke stillet sikkerhed eller garantier for mellemværender med nærtstående parter på balancedagen. Tilgodehavender og gæld forventes afviklet ved kontant betaling.

Der er ikke afholdt omkostninger, herunder løn, pensioner, m.v. til hverken direktion eller bestyrelse.

## 13. Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men kun skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller

## Noter

på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering, der har haft betydelig indflydelse på årsregnskabet:

Igangværende og færdige projekter:

Vurdering af nedskrivningsbehov på igangværende og færdige projekter foretages med udgangspunkt i en konkret vurdering af hvert enkelt projekt, herunder foreliggende projektbudgetter og forventninger til fremtidige udviklingsmuligheder. Nettorealisationsværdien opgøres som forventet salgssum med fradrag af omkostninger til opførelse og færdiggørelse af projektet og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget. Såfremt det faktiske udviklingsforløb afviger fra det forventede, kan det medføre behov for justeringer af de eventuelt indregnede nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af igangværende og færdige projekter udgør pr. 31. december 2016 DKK 538.037.516, og der er ikke hverken i indeværende regnskabsår eller tidligere regnskabsår foretaget nedskrivning af værdien af projektet.

### 14. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtrådt begivenheder efter regnskabsårets udløb af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling.

### 15. Godkendelse af årsrapport til offentliggørelse

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 10. februar 2017 godkendt nærværende årsrapport til offentliggørelse. Årsrapporten forelægges selskabets aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling den 17. februar 2017.

### 16. Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er projektbeholdningen stillet til sikkerhed. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør DKK 538.037.516.

### 17. Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle instrumenter	2016	2015/16
Andre tilgodehavender	4.766.052	9.473.590
Likvide beholdninger	175.458	91.152
<b>Udlån og tilgodehavender</b>	<b>4.941.510</b>	<b>9.564.742</b>
Kreditinstitutter	223.003.384	40.722.288
Ansvarlige lån	104.142.628	98.715.628
Leverandørgæld	26.683.859	40.382.337
Anden gæld	51.093.029	50.575.825
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris</b>	<b>404.922.900</b>	<b>230.396.078</b>

Ingen af selskabets finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Dagsværdien af de finansielle instrumenter vurderes tilnærmelsesvis at svare til de regnskabsmæssige værdier.

Selskabets risikostyringspolitik:

Selskabets risikostyringspolitik har det overordnede formål at styre risici og eksponeringer for derved at begrænse de negative virkninger på såvel indtjening som pengestrømme på kort sigt.

**Noter**

**Valutarisici:**

Selskabet har ingen valutarisici, idet alle transaktioner er i DKK.

**Renterisici:**

Selskabets gæld til aktionærer er fast forrentet, men gæld til kreditinstitutter er variabelt forrentet. Ledelsen vurderer løbende, hvorvidt en andel af den variabelt forrentede gæld skal sikres med finansielle instrumenter. Der har ikke i regnskabsåret 2016 eller sammenligningsåret 2015/16 været afledte finansielle instrumenter til afdækning af renterisici.

**Likviditetsrisici:**

Det er selskabets målsætning løbende at sikre det for selskabet mest optimale likviditetsberedskab for at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket. Selskabets likviditetsberedskab kan søges optimeret ved låneoptagelse eller indgåelse af aftaler om forward funding vedrørende igangværende projekter

Forfaldstidspunktet for finansielle forpligtelser er specificeret i noterne for de enkelte kategorier af forpligtelser, bortset fra leverandørgæld, der forfalder inden for ét år.

**Kreditrisici:**

Hvert tilgodehavende vurderes individuelt og eventuelle nedskrivninger foretages. Den maksimale kreditrisiko knyttet til andre tilgodehavender svarer til den regnskabsmæssige værdi heraf.

**Renterisici og revurderings- eller forfaldstidspunkter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser**

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	>5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0 %)	4.766.052	0	0	4.766.052
Likvide beholdninger (effektiv renter 0 %)	175.458	0	0	175.458
Ansvarlige lån (effektiv rente 6 %)	0	-104.142.628	0	-104.142.628
Leverandørgæld (effektiv rente 0 %)	-26.683.889	0	0	-26.683.889
Anden gæld (effektiv rente 0-1,7 %)	-10.000.000	-41.093.029	0	-51.093.029
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 1,7 %)	-223.003.384	0	0	-223.003.384
Rentebetalinger på lån	-2.032.001	-1.443.583	0	-3.475.584
<b>I alt pr. 31. december 2016</b>	<b>-256.777.764</b>	<b>-146.679.240</b>	<b>0</b>	<b>-403.457.004</b>

Revurderings-/forfaldstidspunkt (DKK)	0-1 år	1-5 år	5 år	I alt
Andre tilgodehavender (effektiv rente 0%)	9.473.590	0	0	9.473.590
Likvide beholdninger (effektiv rente 0%)	91.152	0	0	91.152
Ansvarlig lån (effektiv rente 6%)	0	-98.715.628	0	-98.715.628
Leverandørgæld (effektiv rente 0%)	-40.382.337	0	0	-40.382.337
Anden gæld (effektiv rente 0-1,7%)	-97.506	-50.478.319	0	-50.575.825
Gæld til kreditinstitutter (effektiv rente 1,7%)		-40.722.288	0	-40.722.288
Rentebetalinger på lån	-862.279	-1.634.362	-121.833	-2.618.474
<b>I alt pr. 31. januar 2016</b>	<b>-31.777.380</b>	<b>-191.550.597</b>	<b>-121.833</b>	<b>-223.449.810</b>

Med hensyn til rentefølsomhed ville en stigning i renteniveauet på 1 % p.a. i forhold til balancedagens renteniveau

**Noter**

vedrørende selskabets variabelt forrentede gæld og bankindeståender medføre en negativ indvirkning på årets resultat og dermed egenkapital i niveauet DKK 2 mio.. Et fald i renteniveauet på 1 % ville medføre en uvæsentlig positiv indvirkning på årets resultat og egenkapital.