

## **Bredskiftecenteret ApS**

**CVR-nr. 31050715**

**Kystvejen 43, 1.**

**8000 Aarhus C**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

**Dirigent**



---

Navn: Christian Claes Remien

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Bredskiftecenteret ApS  
Kystvejen 43, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31050715

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Christian Claes Remien

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Bredskiftecenteret ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.05.2016

**Direktion**



Christian Claes Remien

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Bredskiftecenteret ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bredskiftecenteret ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og at selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2016. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2016 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

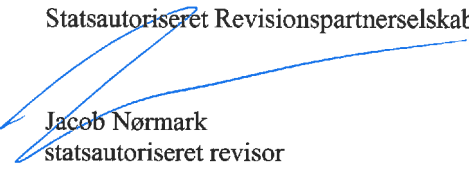
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 04.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme med hovedfokus på Aarhus og København.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt. Koncernens resultat af primær drift er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har negative swaps for i alt 659 t.kr. der, i takt med indfrielse og forventede kommende rentestigninger, vil bedre selskabernes egenkapital i væsentligt omfang.

### Likviditet og kapitalberedskab

I forbindelse med den fortsatte trimning af koncernen har ledelsen udarbejdet et budget for 2016 samt forecast for årene 2017-2020 og en plan for koncernens fremtid, der har hovedfokus på en lejerpleje, cashflow, fortsatte driftsoptimeringer samt styrkelse af soliditeten.

Selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og giver kreditfaciliteter i overensstemmelse hermed.

Det er således ledelsens opfattelse, at finansieringen af likviditetsbehovet for 2016 er sikret.

Koncernen og de enkelte selskaber har stillet en række kautioner over for øvrige koncernselskaber. En række af disse selskaber har negativ egenkapital. Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, er indregningen af selskaber med negativ egenkapital foretaget på den måde, at eventuelle tilgodehavender nedskrives først, og herefter foretages der en hensættelse af den resterende negative egenkapital.

### Forventet udvikling

Koncernen har positive driftsbudgetter og forventer at såvel egenkapitalen, likviditeten som soliditeten forbedres i de kommende år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.



## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankforbindelse.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.838.906</b>	<b>536.544</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.619.531)	851.994
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		290.717	129.861
<b>Driftsresultat</b>		<b>(6.489.908)</b>	<b>1.518.399</b>
Andre finansielle indtægter		6.306	9.912
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.411.235)	(1.201.469)
Andre finansielle omkostninger		(2.506.800)	(2.607.335)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(10.401.637)</b>	<b>(2.280.493)</b>
Skat af ordinært resultat	3	1.927.451	(515.237)
<b>Årets resultat</b>		<b>(8.474.186)</b>	<b>(2.795.730)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(8.474.186)	(2.795.730)
		<b>(8.474.186)</b>	<b>(2.795.730)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		71.000.000	75.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>71.000.000</b>	<b>75.900.000</b>
Udskudt skat		6.448.046	4.558.647
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.448.046</b>	<b>4.558.647</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>77.448.046</b>	<b>80.458.647</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.124	329.101
Andre tilgodehavender		0	1.118.251
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.124</b>	<b>1.447.352</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	4	<b>1.434.788</b>	<b>1.400.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.450.912</b>	<b>2.847.352</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.898.958</b>	<b>83.305.999</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.001	125.001
Overført overskud eller underskud		<u>(30.609.354)</u>	<u>(22.135.168)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(30.484.353)</u></b>	<b><u>(22.010.167)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.814.614	51.574.155
Anden gæld		<u>658.536</u>	<u>909.239</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>50.473.150</u></b>	<b><u>52.483.394</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.695.162	1.655.519
Bankgæld		26.067.983	25.635.248
Deposita		987.611	652.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser		599.772	1.178.150
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.229.617	23.596.434
Anden gæld		<u>330.016</u>	<u>114.747</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>58.910.161</u></b>	<b><u>52.832.772</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>109.383.311</u></b>	<b><u>105.316.166</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>78.898.958</u></b>	<b><u>83.305.999</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.001	(22.135.168)	(22.010.167)
Årets resultat	0	(8.474.186)	(8.474.186)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.001</b>	<b>(30.609.354)</b>	<b>(30.484.353)</b>

## Noter

### 1. Going concern

De foreliggende budgetter viser likviditetsmæssig sammenhæng i koncernen, idet selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2016. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2016 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør hhv. 8 % og 6,5 % pr. 31.12.2015. Selskabets værdiberegninger angiver en samlet dagsværdi på 71.000 t.kr. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,7 mio. kr.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(1.927.451)	(172.692)
Regulering vedrørende tidligere år	0	687.929
	<u>(1.927.451)</u>	<u>515.237</u>

### 4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed over for mellemværende hos FIH Erhvevsbank.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.655.519	1.695.162	49.814.614	36.669.356
Anden gæld	0	0	658.536	658.536
	<u>1.655.519</u>	<u>1.695.162</u>	<u>50.473.150</u>	<u>37.327.892</u>



## Noter

Selskabet har indgået en fastrenteswap. Markedsværdi heraf er afhængig af den fremtidige variable rente, der kan derfor ikke opgøres en afdragsprofil herpå, men den forventes at have en markedsværdi om 5 år på 0 kr.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 71.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve, nom. 23.800 t.kr. i ovenstående ejendomme samt grunde og bygninger i søsterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank i eget selskab samt i søsterselskaber og moderselskabet, Remien Holding ApS.

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld pr. 31.12.2015 er 180.292 t.kr.