



Bredskiftecenteret ApS

Europaplads 16, 1, th.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 31050715

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2022

Christian Claes Remien
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bredskiftecenteret ApS

Europaplads 16, 1, th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31050715

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.03.2022

Direktion

Christian Claes Remien

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bredskiftecenteret ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bredskiftecenteret ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 08.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Steen Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27730

Brian Charles Schmidt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.925.002	5.311.440
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.237.760)	5.612.823
Driftsresultat		2.687.242	10.924.263
Andre finansielle indtægter		0	17.025
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(842.975)	(906.672)
Andre finansielle omkostninger		(625.087)	(1.200.506)
Resultat før skat		1.219.180	8.834.110
Skat af årets resultat	2	(268.220)	(1.943.504)
Årets resultat		950.960	6.890.606
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		950.960	6.890.606
Resultatdisponering		950.960	6.890.606

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		81.877.518	83.996.255
Materielle aktiver		81.877.518	83.996.255
Udskudt skat		942.243	1.210.463
Finansielle aktiver		942.243	1.210.463
Anlægsaktiver		82.819.761	85.206.718
Likvide beholdninger		355.120	410.619
Omsætningsaktiver		355.120	410.619
Aktiver		83.174.881	85.617.337

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.001	125.001
Overført overskud eller underskud		1.035.944	84.984
Egenkapital		1.160.945	209.985
Gæld til realkreditinstitutter		45.197.749	46.425.593
Deposita		443.433	481.008
Langfristede gældsforpligtelser	3	45.641.182	46.906.601
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.764.863	1.186.559
Deposita		715.567	772.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.008.754	1.364.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.642.876	34.466.060
Anden gæld		240.694	710.906
Kortfristede gældsforpligtelser		36.372.754	38.500.751
Gældsforpligtelser		82.013.936	85.407.352
Passiver		83.174.881	85.617.337
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.001	84.984	209.985
Årets resultat	0	950.960	950.960
Egenkapital ultimo	125.001	1.035.944	1.160.945

Noter

1 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 afkastbaserede model. Selskabet har i alt to investeringsejendomme. Ejendommene er beliggende i Aarhus. Dagsværdiberegningen er udarbejdet af eksterne vurderingsmænd:

Bredskiftevej 18:

Afkastkravet for ejendommen udgør 7,0 % pr. 31.12.2021 (7,0 % pr. 31.12.2020). Størrelsen på ejendommen udgør 2.966 m², der består af erhvervsudlejning.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.998 t.kr. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede markedsværdi med 1.903 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 2.195 t.kr.

Bredskiftevej 20:

Afkastkravet for ejendommen udgør 6,75 % pr. 31.12.2021 (6,75 % pr. 31.12.2020). Størrelsen på ejendommen udgør 5.625 m², der består af erhvervsudlejning.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3.543 t.kr. Ved beregning af ejendommensværdi er der indregnet tomgangsleje på 397 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede markedsværdi med 3.620 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 4.200 t.kr.

I tillæg til ovenstående har selskabet en byggerettighed svarende til 500 m². Denne er indregnet med 1.418 kr. pr. m².

2 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	268.220	1.943.504
	268.220	1.943.504

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.764.863	1.186.559	45.197.749	33.818.179
Deposita	0	0	443.433	0
	1.764.863	1.186.559	45.641.182	33.818.179

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	81.877.518
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(2.237.760)

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Group ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 81.878 t.kr.

Til sikkerheds for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 52.438 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 og Collector Bank AB for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2021 udgør 166.953 t.kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

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 årets amortisering af prioritetsgælden.

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 samt amortisering af finansielle forpligtelser..

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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