



## Bredskiftecenteret ApS

Kystvejen 43, 1, th.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 31050715

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.08.2020

---

**Christian Claes Remien**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Bredskiftecenteret ApS

Kystvejen 43, 1, th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31050715

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.08.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 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 13.08.2020

### 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. Udbruddet af og pandemien af COVID-19 er sket efter balancedagen. Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Det vurderes derfor ikke at have væsentligt indflydelse på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Efter regnskabsåret har selskabet, til erstatning for den hidtidige strategiplan, udarbejdet, aftalt og implementeret følgende i en ny Strategiplan II:

-Forenklet ejerstruktur: Overtagelse af alle aktier i A&R Holding og datterselskaber.

-Styrket finansieringsstruktur: Indgåelse af nye 5 årige finansieringsaftaler med selskabets finansieringskilder. Ny hovedbank på efterfinansieringen, reduktion af finansieringsomfanget med eksisterende banker og indskud af ansvarlig lånekapital på 25 mio. kr. Dette medfører en markant øget robusthed i koncernen.

-Ændret strategi: Fokus på drift og udvikling af koncernens ejendomme. Koncernen har flere væsentlige projekter undervejs.

-Swaps: Omlægning af en væsentlig del af koncernens swaps til bankfinansiering.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.635.078</b>	<b>4.418.709</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.483.432	(2.876.905)
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.118.510</b>	<b>1.541.804</b>
Andre finansielle indtægter		2.226	2.225
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(745.983)	(783.093)
Andre finansielle omkostninger		(1.122.413)	(1.205.547)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.252.340</b>	<b>(444.611)</b>
Skat af årets resultat	2	(2.255.514)	97.814
<b>Årets resultat</b>		<b>7.996.826</b>	<b>(346.797)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.996.826	(346.797)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.996.826</b>	<b>(346.797)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		78.383.432	70.900.000
<b>Materielle aktiver</b>		<b>78.383.432</b>	<b>70.900.000</b>
Udskudt skat		3.153.967	5.409.481
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>3.153.967</b>	<b>5.409.481</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.537.399</b>	<b>76.309.481</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.598	53.716
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.598</b>	<b>53.716</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>526.950</b>	<b>888.128</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>582.548</b>	<b>941.844</b>
<b>Aktiver</b>		<b>82.119.947</b>	<b>77.251.325</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Virksomhedskapital		125.001	125.001
Overført overskud eller underskud		(21.805.622)	(29.802.448)
<b>Egenkapital</b>		<b>(21.680.621)</b>	<b>(29.677.447)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.355.984	48.209.081
Deposita		83.640	90.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>47.439.624</b>	<b>48.299.081</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	799.835	670.710
Bankgæld		22.885.667	23.387.025
Deposita		1.175.968	1.112.298
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.287.359	1.487.312
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.842.156	31.461.173
Anden gæld		369.959	511.173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.360.944</b>	<b>58.629.691</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>103.800.568</b>	<b>106.928.772</b>
<b>Passiver</b>		<b>82.119.947</b>	<b>77.251.325</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.001	(29.802.448)	(29.677.447)
Årets resultat	0	7.996.826	7.996.826
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.001</b>	<b>(21.805.622)</b>	<b>(21.680.621)</b>

# 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. 31.12.2019. Størrelsen på ejendommen udgør 2.966 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.864 t.kr.

En forøgelse afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede markedsværdi med 1.776 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 2.049 t.kr.

Bredskiftevej 20:

Afkastkravet for ejendommen udgør 6,75 % pr. 31.12.2019. Størrelsen på ejendommen udgør 5.625 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3.441 t.kr.

Ved beregning af ejendommens værdi er der indregnet tomgangsleje på 402 t.kr.

En forøgelse afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede markedsværdi med 3.515 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge værdien med 4.078 t.kr.

## 2 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	2.255.514	(97.814)
	<b>2.255.514</b>	<b>(97.814)</b>

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	799.835	670.710	47.355.984	26.940.293
Deposita	0	0	83.640	0
	<b>799.835</b>	<b>670.710</b>	<b>47.439.624</b>	<b>26.940.293</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Group ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 administrationsselskabets årsregnskab.

### 5 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 78.383 t.kr.

Til sikkerheds for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 36.800 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 i øvrige selskaber pr. 31.12.2019 udgør 134.498 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****Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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.

**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 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 nominal værdi.