

**Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011  
ApS  
CVR-nr. 33509502  
Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24.04.2014

**Dirigent**

---

Navn: Jakob Vestergaard Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Bredbro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS  
Hovedvejen 114  
9850 Hirtshals

CVR-nr.: 33509502

Stiftet: 03.03.2011

Hjemsted: Hjørring

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Telefon: 88969200

Telefax: 86969250

### **Direktion**

Hans Lohmann

Christian Grønbæk Esbensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 24.03.2014

## Direktion

Hans Lohmann

Christian Grønbæk Esbensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Silkeborg, den 24.03.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 1.044 t.kr.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets samlede skatteaktiv udgør 1.221 t.kr., som ud fra en usikkerhed om mulig udnyttelse er målt til 500 t.kr. i årsrapporten med baggrund i skønnet værdi for selskabet.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling i den sambeskattede koncern, er der tilknyttet en vis usikkerhed ved målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

### **Forventet udvikling**

Selskabets finansiering og gældsstruktur er en del af en samlet finansiering af Interbuild-koncernen.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der på koncernniveau foretaget en vurdering af overholdelse af finansielle covenants i 2014 med udgangspunkt i koncernbudget for 2014. Koncernbudgettet viser, at finansielle covenants overholdes i 2014 ved de gjorte forudsætninger ved budgetteringen.

Som konsekvens heraf vurderes Interbuild-koncernens og dermed Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS' likviditets- og kapitalberedskab tilstrækkeligt til at finansiere Bredebro Ejendomsselskab af 3.3.2011 ApS' aktiviteter for 2014.

### **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.

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 og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 alle danske koncernforbundne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-40 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.826.408</b>	<b>2.890.627</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(17.373)</u>	<u>(9.509.954)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.809.035</b>	<b>(6.619.327)</b>
Andre finansielle indtægter	1	120.777	118.112
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(435.370)</u>	<u>(407.468)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.494.442</b>	<b>(6.908.683)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.450.700)</u>	<u>1.717.724</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.043.742</u></b>	<b><u>(5.190.959)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Overført resultat		<u>(1.956.258)</u>	<u>(5.190.959)</u>
		<b><u>1.043.742</u></b>	<b><u>(5.190.959)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Grunde og bygninger		7.932.626	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.932.626</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.932.626</u>	<u>10.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.963
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		324.113	2.341.650
Udskudt skat		500.000	1.320.255
<b>Tilgodehavender</b>		<u>824.113</u>	<u>3.687.868</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>165.146</u>	<u>1.228.879</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>989.259</u>	<u>4.916.747</u>
<b>Aktiver</b>		<u>8.921.885</u>	<u>14.916.747</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.366.397	5.322.654
<b>Egenkapital</b>		<b>3.491.397</b>	<b>5.447.654</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	4	3.929.744	7.874.912
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.929.744</b>	<b>7.874.912</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		656.300	724.480
Skyldig selskabsskat		630.421	665.275
Anden gæld		199.023	183.655
Periodeafgrænsningsposter		15.000	20.771
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.500.744</b>	<b>1.594.181</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.430.488</b>	<b>9.469.093</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.921.885</b>	<b>14.916.747</b>
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	5.322.655	5.447.655
Udbetalt udbytte	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	1.043.742	1.043.742
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.366.397</b>	<b>3.491.397</b>

## Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	120.777	118.041
Renteindtægter i øvrigt	0	71
	<u>120.777</u>	<u>118.112</u>
	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	11.000
Renteomkostninger i øvrigt	434.978	396.076
Øvrige finansielle omkostninger	392	392
	<u>435.370</u>	<u>407.468</u>
	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	630.421	665.275
Ændring af udskudt skat	820.255	(2.387.930)
Regulering vedrørende tidligere år	24	4.931
	<u>1.450.700</u>	<u>(1.717.724)</u>

## 4. Kreditinstitutter i øvrigt

Gælden forfalder inden for 5 år.

## 5. Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på 1.221 t.kr., hvor alene 500 t.kr. er indregnet. Skatteaktivet består hovedsageligt af skattemæssig merværdi på ejendommen.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med det spaltede selskab, Lilleheden A/S og Hirtshals Ejendomsselskab ApS for de forpligtelser, der opstod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse, dog højst med et beløb svarende til den tilførte nettoværdi i selskabet.

Selskabet har kautioneret for gæld til FIH i Interbuild ApS' datterselskaber. Den samlede gæld ekskl. selskabets udgør 170.789 t.kr.

## Noter

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LDE Holding 5 ApS som administrationselskab. 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

Til sikkerhed for selskabets egen gæld og søsterselskabets gæld til penge- og kreditinstitut er deponeret ejer-pantebreve nom. 25.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af aktiver sikret ved pant udgør 7.933 t.kr.

Som en del af koncernens engagementer med FIH er der pantsætningsforbud i koncernens ejendomme.

### 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

LDE Holding 5 ApS, København

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Interbuild ApS, Hampen