

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 30695089

Årsrapport 2020/21

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2021

Vivi Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	30695089
Stiftelsesdato	25. juni 2007
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. februar 2020 - 31. januar 2021
Bestyrelse	Robert Andersen, Formand Rune Bech Kjældgaard Vivi Sørensen
Direktion	Vivi Sørensen, Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionpartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter aflægger hermed sin 14. årsrapport, omfattende perioden 1. februar 2020 til 31. januar 2021.

Selskabet har i 2020/21 valgt at ændre regnskabspraksis fra aflæggelse efter International Financial Reporting Standards (IFRS) til aflæggelse efter årsregnskabsloven. Ændringen har ikke medført ændringer i hverken resultat, balance eller egenkapital.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret 2020/21 bestået i drift og optimering af selskabets shoppingcenter, Sillbroen Shopping i Frederikssund.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i høj grad negativt påvirket af covid-19-udbruddet, da en lang række butikker i shoppingcentret har været tvangslukket over flere omgange i løbet af 2020/21, første gang i foråret 2020. Centret oplevede efter genåbningen i foråret 2020 besøgstal, der var lidt lavere end tilsvarende periode året før og omsætningstal på niveau med samme periode året før. I løbet af efteråret blev der indført en række restriktioner for både shoppingcentret og de enkelte butikker, hvilket endte med en ny nedlukning i december 2020. De tvangslukkede butikker åbnede igen den 21. april 2021, og genåbningen er indtil videre forløbet tilfredsstillende. Både fitnesscenter, biograf og restauranter, bortset fra take-away, har været nedlukkede i endnu længere perioder og er først genåbnet i maj 2021.

Nettolejeindtægterne i 2020/21 er således negativt påvirket af covid-19-pandemien og er realiseret DKK 6,0 mio. lavere end i 2019/20.

Som følge af covid-19-pandemien har ledelsen revurderet bl.a. afkastkrav for ejendommen, idet det er ledelsens vurdering, at covid-19-pandemien har medført, at butiksejendomme generelt er faldet i værdi. I årets resultat indgår således en negativ værdiregulering af selskabets investeringsejendom på DKK 25,5 mio.

Årets resultat udgør DKK -11,5 mio. mod DKK -59,7 mio. året før. Balancen udgør pr. 31. januar 2021 DKK 507,4 mio. Egenkapitalen udgør DKK -9,5 mio.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt og vil inden for de kommende måneder indkalde selskabets aktionær til ekstraordinær generalforsamling med henblik på reetablering af kapitalen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er værdiansat til dagværdi baseret på en discounted cashflow-model over 10 år, hvor de fremtidige forventede pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Værdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. 31. januar 2021 DKK 477,7 mio. mod DKK 503,4 mio., idet det vurderede afkastkrav er ændret fra 5,75 % pr. 31. januar 2020 til 6,0 % pr. 31. januar 2021.

Effekterne af covid-19-pandemien på både kort og mellemlangt sigt er vanskelig at vurdere. Da værdiansættelsen af selskabets ejendom er baseret på en række forventninger til bl.a. lejeniveau, udlejningsgrader, driftsomkostninger og afkastkrav er værdiansættelsen i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Finansielle forhold

Ledelsen valgte i efteråret 2020 som følge af den usikre situation i relation til covid-19-pandemien på ny at forhandle med selskabets største långiver om finansieringen af Sillbroen Shopping. Der blev derved indgået aftale om en betydelig rentenedsættelse i lånets restløbetid frem til 30. september 2023. Besparelsen herved, som i nutidsværdi er opgjort til DKK 16,5 mio., er indregnet på tidspunktet for aftalens indgåelse og dermed i 4. kvartal 2020/21. Selskabet har en ret til frem til 30. juni 2023 at forlænge restløbetiden på lånet med et år til udløb 30. september 2024.

Ledelsesberetning

Ledelsen har derudover aftalt med långiver i Sillebros Shopping, at såfremt lånet nedbringes ekstraordinært med DKK 15 mio. senest 31. marts 2021, nedsættes renten yderligere for perioden frem til lånets udløb 30. september 2023. Dette ekstraordinære afdrag er afregnet efter regnskabsårets udløb og medfører en yderligere rentebesparelse i lånets restløbetid.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling, ud over hvad der allerede er nævnt ovenfor.

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021 for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. juni 2021

Direktion

Vivi Sørensen
Direktør

Bestyrelse

Robert Andersen
Formand

Rune Bech Kjældgaard

Vivi Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021 i overensstemmelse med 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 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. Fejlinformationer 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 blandt andet 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.

København, den 30. juni 2021

Deloitte Statsautoriseret Revisionpartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
mne27762

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændret regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra regnskabsårets begyndelse ændret regnskabspraksis fra tidligere aflæggelse i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) til aflæggelse i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændringen har ikke medført ændringer til hverken årets resultat, balancesum eller egenkapitalen primo.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet præsenteres i DKK medmindre andet er anført. DKK er selskabets funktionelle valuta. Årsregnskabet aflægges på basis af historiske kostpriser, bortset fra investeringsejendomme, der måles til dagsværdi.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre direkte projektkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger vedrørende projekter der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter primært omkostninger relateret til drift af selskabets shoppingcenter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Ændringen i dagsværdien af selskabets investeringsejendom indregnes i resultatopgørelse under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende likvide beholdninger og gæld mv.

Låneomkostninger, som er direkte knyttet til anskaffelse, opførelse eller produktion af aktiver aktiveres som den del af aktivets kostpris. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Skat af årets resultat

Selskabet er som kommanditaktieselskab ikke selvstændigt skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi over resultatopgørelsen. Dagsværdien repræsenterer den værdi som ejendommen på balancedagen vurderes at ville kunne sælges for til en uafhængig køber.

Værdiansættelsen finder som udgangspunkt sted ud fra en dicounted cashflow-model hvor de fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ud fra en given afkastgrad. Afkastgraden fastsættes ud fra en konkret vurdering. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende projekter

Igangværende projekter består af projekter inden for fast ejendom. Projektbeholdningen er indregnet til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden. Der er foretaget nedskrivning til lavere værdi, hvor dette er skønnet nødvendigt, idet der løbende foretages værdiforringelsestests af de aktiverede beløb for at sikre, at aktiverne nedskrives i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger nettorealisationsværdien.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter periodiserede lejer incentives vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		26.328.851	30.615.005
Eksterne direkte projektkomkostninger		-8.311.243	-6.616.603
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-25.557.782	-55.000.000
Bruttoresultat		-7.540.174	-31.001.598
Andre eksterne omkostninger		-201.232	-683.636
Driftsresultat		-7.741.406	-31.685.234
Finansielle omkostninger	1	-3.720.146	-27.991.305
Årets resultat		-11.461.552	-59.676.539
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-11.461.552	-59.676.539
Resultatdisponering		-11.461.552	-59.676.539

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	477.699.547	503.407.329
Materielle anlægsaktiver		477.699.547	503.407.329
Anlægsaktiver		477.699.547	503.407.329
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		2.618.257	2.052.947
Igangværende projekter		687.243	378.890
Andre tilgodehavender		2.894.947	2.776.045
Periodeafgrænsningsposter		20.669.862	21.903.958
Tilgodehavender		26.870.309	27.111.840
Likvide beholdninger		2.850.449	1.393
Omsætningsaktiver		29.720.758	27.113.233
Aktiver		507.420.305	530.520.562

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Balance 31. januar 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.010.000	40.010.000
Overført resultat		-49.536.905	-38.075.353
Egenkapital		-9.526.905	1.934.647
Gæld til kreditinstitutter		452.331.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	452.331.000	0
Gæld til kreditinstitutter		0	488.790.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.827.815	2.805.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.151.745	17.118.696
Anden gæld		6.849.691	8.065.453
Periodeafgrænsningsposter		9.786.959	11.805.562
Kortfristede gældsforpligtelser		64.616.210	528.585.915
Gældsforpligtelser		516.947.210	528.585.915
Passiver		507.420.305	530.520.562
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	4		

Kommanditaktieselskabet Frederikssund Shoppingcenter

Egenkapitaloppgørelse

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. februar 2020	40.010.000	-38.075.353	1.934.647
Årets resultat	0	-11.461.552	-11.461.552
Egenkapital 31. januar 2021	40.010.000	-49.536.905	-9.526.905

Noter

	2020/21	2019/20
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.680.184	3.706.445
Andre finansielle omkostninger	2.039.962	24.284.860
	3.720.146	27.991.305
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Kostpris primo	558.407.329	558.407.329
Afgang i årets løb	-150.000	0
Kostpris ultimo	558.257.329	558.407.329
Dagsværdireguleringer primo	-55.000.000	0
Årets reguleringer	-25.557.782	-55.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-80.557.782	-55.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	477.699.547	503.407.329

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode og et afkastkrav på 6 % p.a. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger, og har medført en negativ værdiregulering i 2020/21 på DKK 25,6 mio.

Da værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en række forventninger til bl.a. lejeniveau, udlejningsgrader, driftsomkostninger og afkastkrav er værdiansættelsen i sagens natur behæftet med usikkerhed. Særligt er effekterne af covid-19-pandemien på både kort og mellemlangt sigt vanskelige at vurdere.

De væsentligste ikke-observerbare input i øvrigt udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på DKK 1.500.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre et fald i dagsværdien på DKK 20,8 mio. Et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en stigning i dagsværdien på DKK 20,6 mio.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	452.331.000	0	0
	452.331.000	0	0

Selskabets gæld vedrører projektf finansiering og forfalder til indfrielse i september 2023.

4. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom pr. 31. januar 2021 udgør kr. 477.699.547.

Herudover hæfter selskabet med DKK 1.822.360 overfor Ejerforeningen Sillebroen.