

BROEN Shopping A/S

Mølleå 1, 2. th.

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

Årsrapport for 2023

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-06-2024

Juha Matti Salokoski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

BROEN Shopping A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for BROEN Shopping A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28-05-2024

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Torsten Bjerregaard
Formand

Robert Andersen

Juha Matti Salokoski

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BROEN Shopping A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BROEN Shopping A/S for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, 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. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 28-05-2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Kaare K. Lendorf
Statsautoriseret revisor
mne33819

BROEN Shopping A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BROEN Shopping A/S Mølleå 1, 2. th. 9000 Aalborg
CVR-nr.	34051356
Stiftelsesdato	06-10-2011
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Torsten Bjerregaard Robert Andersen Juha Matti Salokoski
Direktion	Robert Andersen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

BROEN Shopping A/S aflægger hermed sin 12. årsrapport, omfattende perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023.

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabet ejer shoppingcentret BROEN Shopping i Esbjerg på ca. 29.400 kvm. Centret består af ca. 60 butikker, og 93 % af arealet er udlejet. Lejerne er i centret er bl.a. Kvickly, H&M, Bahne, Pure Gym, Kings & Queens, Imerco, Bog & Idé/Legekæden, Matas, Gina Tricot, Skoringen, Deichmann, Burger King og Nordisk Film.

BROEN Shopping åbnede i april 2017, og selskabets aktivitet har i regnskabsåret 2023 bestået i drift, udlejning og optimering af shoppingcentret.

Årets resultat

Nettolejeindtægterne er i 2023 realiseret bedre end sidste år og udgør DKK 34,8 mio. mod DKK 34,0 mio. året før. Både besøgstal og omsætning i centret er realiseret på et tilfredsstillende niveau, og særligt omsætningen i centret har udviklet sig positivt over de seneste år.

På trods af den positive udvikling i omsætningen i centret, er det ledelsens opfattelse, at de fortsat høje renter, det høje prisniveau på dagligvarer og den generelle usikkerhed i verden påvirker forbrugernes indkøbsmønstre negativt. Det ser dog ud til, at prisudviklingen er kommet under kontrol, idet inflationen har været faldende i en periode. Samtidig er forbrugertilliden, der dog fortsat er negativ, forbedret over de seneste måneder, og indikerer, at forbrugerne ser mere positivt på den nuværende og fremtidige økonomiske situation.

Ledelsen har vurderet, at de stigende renter og markedsudviklingen i øvrigt har medført et stigende afkastkrav på koncernens investeringsejendom, og på den baggrund har ledelsen i regnskabsåret 2023 ændret afkastkravet på ejendommen fra 6,0 % til 6,5 %.

Årets resultat udgør DKK -67,9 mio. mod DKK -59,5 mio. året før. I årets resultat indgår værdireguleringer af selskabets investeringsejendom med DKK -90,0 mio. mod DKK -96,6 mio. året før.

Balancen udgør pr. 31. december 2023 DKK 684,9 mio. mod DKK 766,1 mio. pr. 31. december 2022. Egenkapitalen udgør DKK 80,7 mio. mod DKK 148,6 mio. pr. 31. december 2022. Udviklingen i egenkapitalen svarer til årets resultat.

Usikkerhed ved indregning og 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. december 2023 DKK 661,9 mio. mod DKK 751,9 mio. pr. 31. december 2022.

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.

Finansielt beredskab

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et passende finansielt beredskab, og at selskabet uden support fra dets aktionærer har likviditet til det kommende års drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BROEN Shopping A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Nettoomsætning

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, arbejder udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende selskabets investeringsejendom, samt viderefakturering af lejernes andel af fællesomkostninger m.v. idet udlejer vurderes at være principal i den sammenhæng.

Eksterne direkte projektkomkostninger

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

Værdiregulering investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af selskabets investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration af selskabet.

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 m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme 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 discounted 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.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

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

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 baggrund af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter periodiserede lejerincentives vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være

Anvendt regnskabspraksis

gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 den amortiserede 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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

BROEN Shopping A/S

Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
Bruttoresultat		34.766.227	33.996.247
Personaleomkostninger	1	-4.166	-11.964
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-90.000.934	-96.639.901
Resultat af primær drift		-55.238.873	-62.655.618
Finansielle omkostninger	2	-26.722.816	-13.592.582
Resultat før skat		-81.961.689	-76.248.200
Skat af årets resultat	3	14.077.341	16.773.983
Årets resultat		-67.884.348	-59.474.217
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-67.884.348	-59.474.217
Resultatdisponering		-67.884.348	-59.474.217

Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	661.902.753	751.903.687
Materielle aktiver		661.902.753	751.903.687
Udskudte skatteaktiver	5	8.507.000	0
Andre langfristede aktiver		8.507.000	0
Langfristede aktiver i alt		670.409.753	751.903.687
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		483.367	550.482
Andre tilgodehavender		655.313	1.157.378
Periodeafgrænsningsposter		13.291.967	12.286.833
Tilgodehavender		14.430.647	13.994.693
Likvide beholdninger		64.355	177.199
Kortfristede aktiver i alt		14.495.002	14.171.892
Aktiver		684.904.755	766.075.579

BROEN Shopping A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
Passiver			
Virksomhedskapital		511.000	511.000
Overført resultat		80.203.199	148.087.545
Egenkapital		80.714.199	148.598.545
Udsudte skatteforpligtelser	6	0	5.570.341
Langfristede forpligtelser i alt		0	5.570.341
Gæld til kreditinstitutter		328.986.224	354.213.824
Ansvarlige lån		220.216.771	210.714.604
Langfristede gældsforpligtelser	7	549.202.995	564.928.428
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		25.227.600	25.227.600
Gæld til kreditinstitutter		15.791.476	7.321.067
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.588.574	8.737.343
Andre gældsforpligtelser		5.379.911	5.692.255
Kortfristede forpligtelser		54.987.561	46.978.265
Forpligtelser		604.190.556	611.906.693
Passiver		684.904.755	766.075.579
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	8		
Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		

BROEN Shopping A/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	511.000	148.087.547	148.598.547
Årets resultat	0	-67.884.348	-67.884.348
Egenkapital 31-12-2023	511.000	80.203.199	80.714.199

Noter

1. Personalemkostninger

Gager m.v.	2.416.242	2.345.461
Andre omkostninger til social sikring	39.313	36.470
Overført til mellemværende med lejerne	-2.455.555	-2.381.931
Andre personaleomkostninger	4.166	11.964
	4.166	11.964
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	4

Der er ikke afholdt omkostninger, herunder løn, pensioner m.v. til direktion eller bestyrelse.

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	9.502.167	9.502.167
Andre finansielle omkostninger	17.220.649	4.090.415
	26.722.816	13.592.582

3. Skat af årets resultat

Ændring i udskudt skat	14.077.341	16.773.983
	14.077.341	16.773.983

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	832.132.331	832.132.331
Kostpris ultimo	832.132.331	832.132.331
Dagsværdireguleringer primo	-80.228.644	16.411.257
Årets reguleringer	-90.000.934	-96.639.901
Dagsværdireguleringer ultimo	-170.229.578	-80.228.644
Regnskabsmæssig værdi ultimo	661.902.753	751.903.687

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (Dagsværdihierarki: Niveau 3). Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget af en ekstern valuar og er baseret på en discounted cashflow-model over en 10-årig periode og et afkastkrav på 6,5 % p.a. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger, og har medført en negativ værdiregulering i 2023 på DKK 90,0 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.

De væsentlige ikke-observerbare input i øvrigt udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på DKK 1.500 samt en strukturel tomgang på 5%.

En stigning i afkastkrav på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 25,2 mio. Et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en højere dagsværdi på DKK 27,2 mio.

Noter

5. Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv

Årets tilgang	11.976.504	0
Udskudt skatteaktiv ultimo	11.976.504	0

Årets værdiregulering	-3.469.504	0
Værdiregulering ultimo	-3.469.504	0

Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.507.000	0
-------------------------------------	------------------	----------

Udskudt skatteaktiv vedrører:

Materielle anlægsaktiver	-7.712.923	0
Periodeafgrænsningsposter	109.552	0
Værdi af skattemæssigt underskud	19.579.875	0
Nedskrivning af skatteaktiv	-3.469.504	0
	8.507.000	0

6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	0	5.570.341
Saldo ultimo	0	5.570.341

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	0	27.958.702
Periodeafgrænsning	0	-10.405
Skattemæssigt underskud	0	-22.377.956
	0	5.570.341

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	328.986.224	25.227.600	228.075.824
Ansvarlige lån fra selskabets aktionærer	220.216.771	0	220.216.771
	549.202.995	25.227.600	448.292.595

De ansvarlige lån træder tilbage for krav, der måtte blive rejst af kreditinstitutter som følge af indgåede låneaftaler om finansiering.

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi baseret på en discounted cashflow-model over 10 år, hvor de fremtidige forventede pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Værdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. 31. december 2023 DKK 661,9 mio. mod DKK 751,9 mio. pr. 31. december 2022.

Da værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er baseret på en række forventninger til bl.a. lejeniveau, udlejningsgrader, driftsomkostninger og afkastkrav er værdiansættelsen i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Noter

9. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2023 udgør Kr. 661.902.753.