

# Broen Shopping A/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

## Årsrapport for 2020

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2021

---

Juha Matti Salokoski  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Broen Shopping A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Broen Shopping A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	34051356
Stiftelsesdato	6. oktober 2011
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Bjerregaard, Formand Juha Matti Salokoski Robert Andersen
<b>Direktion</b>	Robert Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionpartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

**Broen Shopping A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. maj 2021

### **Direktion**

Robert Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Torsten Bjerregaard  
Formand

Juha Matti Salokoski

Robert Andersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Broen Shopping A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Broen Shopping A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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.
- \* 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 20. maj 2021

### EY Godkendt Revisionpartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

Kaare K. Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

## **Ledelsesberetning**

Broen Shopping A/S aflægger hermed sin 9. årsrapport, omfattende perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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**

Selskabet ejer et shoppingcenter i Esbjerg, BROEN Shopping, på ca. 29.400 kvm. Centret består af ca. 60 butikker, og 92 % af arealet er udlejet. Lejerne er bl.a. Kvickly, H&M, Bahne, Kings & Queens, Monki, Imerco, Sportsmaster, Gina Tricot, Skoringen, Deichmann, Burger King, Fitness 1 og Nordisk Film.

BROEN Shopping i Esbjerg åbnede i april 2017, og selskabets aktivitet har i regnskabsåret 2020 bestået i drift og optimering af shoppingcenteret.

### **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, første gang i foråret 2020. Centret oplevede efter genåbningen i foråret 2020 besøgstal, der var lidt lavere end tilsvarende periode året før og omsætningstal over indeks 100 i forhold til 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 og restauranter er genåbnet den 21. april 2021. Både fitnesscenter og biograf har været nedlukkede i endnu længere perioder og er genåbnet den 6. maj 2021.

Nettolejeindtægterne i 2020 er således negativt påvirket af covid-19-pandemien og er realiseret med DKK 3,2 mio. lavere end i 2019.

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 73,1 mio.

Årets resultat udgør DKK -47,8 mio. mod DKK -15,4 mio. året før. Balancen udgør pr. 31. december 2020 DKK 876,5 mio. Egenkapitalen udgør DKK 204,6 mio., svarende til en soliditet på 23 %.

### **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. december 2020 DKK 860,4 mio. mod DKK 932,7 mio., idet det vurderede afkastkrav er ændret fra 5,25 % ultimo 2019 til 5,75 % ultimo 2020.

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.

### **Finansielt beredskab**

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

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Broen Shopping A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Broen Shopping A/S er et aktieselskab med hjemsted i Danmark.

### 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.

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.

### Eksterne 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 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

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

## 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 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.

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

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og måles til nominel værdi.

### Egenkapital

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		34.137.963	37.505.001
Eksterne direkte projektkomkostninger		-4.550.307	-4.673.133
<b>Bruttoresultat</b>		<b>29.587.656</b>	<b>32.831.868</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-73.122.418	-35.004.532
Andre eksterne omkostninger		-430.500	-553.223
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43.965.262</b>	<b>-2.725.887</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-99.999	-4.900.000
Finansielle indtægter	2	721.452	557.295
Finansielle omkostninger	3	-14.843.172	-13.001.966
<b>Resultat før skat</b>		<b>-58.186.981</b>	<b>-20.070.558</b>
Skat af årets resultat	4	10.388.738	4.710.609
<b>Årets resultat</b>		<b>-47.798.243</b>	<b>-15.359.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-47.798.243	-15.359.949
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-47.798.243</b>	<b>-15.359.949</b>

Broen Shopping A/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	860.407.023	932.135.166
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>860.407.023</b>	<b>932.135.166</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>860.407.023</b>	<b>932.235.166</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.483.849	1.121.852
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	16.619.795
Andre tilgodehavender		305.147	228.598
Periodeafgrænsningsposter		14.310.658	13.615.985
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.099.654</b>	<b>31.586.230</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.156</b>	<b>460.050</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.124.810</b>	<b>32.046.280</b>
<b>Aktiver</b>		<b>876.531.833</b>	<b>964.281.446</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		511.000	511.000
Overført resultat		204.058.185	251.856.428
<b>Egenkapital</b>		<b>204.569.185</b>	<b>252.367.428</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	22.227.976	34.785.592
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.227.976</b>	<b>34.785.592</b>
Gæld til kreditinstitutter		404.301.702	428.712.400
Ansvarlig lånekapital		191.710.271	172.627.070
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>596.011.973</b>	<b>601.339.470</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		24.827.600	25.227.600
Gæld til kreditinstitutter		14.616.211	15.985.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.963.369	4.578.067
Anden gæld		10.195.287	28.722.931
Periodeafgrænsningsposter		120.232	1.274.457
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.722.699</b>	<b>75.788.956</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>649.734.672</b>	<b>677.128.426</b>
<b>Passiver</b>		<b>876.531.833</b>	<b>964.281.446</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		

Broen Shopping A/S

Egenkapitaloppgørelse

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	511.000	251.856.428	252.367.428
Årets resultat	0	-47.798.243	-47.798.243
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>511.000</b>	<b>204.058.185</b>	<b>204.569.185</b>

## Noter

**1. Personalemkostninger**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger mv.	740.088	2.228.707
Andre omkostninger til social sikring	22.309	83.086
Overført til mellemværende med lejere	-762.397	-2.311.793
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Gennemsnitligt antal ansatte udgør 1 (2019: 4)

Antal ansatte ultimo regnskabsåret udgør 0 (2019: 4)

**2. Finansielle indtægter**

Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	721.452	557.295
	<b>721.452</b>	<b>557.295</b>

**3. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	972.050	0
Andre finansielle omkostninger	13.871.122	13.001.966
	<b>14.843.172</b>	<b>13.001.966</b>

**4. Skat af årets resultat**

Regulering af skat tidligere år	2.168.878	0
Regulering af udskudt skat	-12.557.616	-4.710.609
	<b>-10.388.738</b>	<b>-4.710.609</b>

**5. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Kostpris primo	830.738.056	818.600.187
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.394.275	12.137.869
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>832.132.331</b>	<b>830.738.056</b>
Dagsværdireguleringer primo	101.397.110	136.401.642
Årets reguleringer	-73.122.418	-35.004.532
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>28.274.692</b>	<b>101.397.110</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>860.407.023</b>	<b>932.135.166</b>

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 5,75% p.a. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger, og har medført en negativ værdiregulering i 2020 på DKK 73 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.

## Noter

De væsentligste ikke-observerbare input i øvrigt udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på DKK 1.772.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre et fald i dagsværdien på DKK 35,8 mio. Et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en stigning i dagsværdien på DKK 39,1 mio.

### 6. Hensættelser til udskudt skat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Udskudt skat	22.227.976	34.785.592
<b>Saldo ultimo</b>	<b>22.227.976</b>	<b>34.785.592</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	28.836.431	38.947.739
Skattemæssigt underskud	-6.608.455	-4.162.147
	<b>22.227.976</b>	<b>34.785.592</b>

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	404.301.702	24.827.600	304.991.302
Ansvarlige lån	191.710.271	0	127.810.828
	<b>596.011.973</b>	<b>24.827.600</b>	<b>432.802.130</b>

### 8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2020 udgør kr. 860.407.023.