

BROEN Shopping A/S

Vestre Havnepromenade 7,

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

Årsrapport for 2022

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19-05-2023

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19-05-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 19-05-2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Kaare K. Lendorf
Statsautoriseret revisor
mne33819

BROEN Shopping A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BROEN Shopping A/S Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg
CVR-nr.	34051356
Stiftelsesdato	06-10-2011
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
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 11. årsrapport, omfattende perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabet ejer shoppingcentret BROEN Shopping i Esbjerg på ca. 29.400 kvm. Centret består af ca. 60 butikker, og 95 % af arealet er udlejet. Bog & Idé/Legekæden åbnede som ny lejer i centret i juni 2022. Senest har Matas og herretøjskæden Sams åbnet butikker i centret. Lejerne er herudover bl.a. Kvickly, H&M, Bahne, Fitness World, Kings & Queens, Monki, Imerco, Gina Tricot, Skoringen, Deichmann, Burger King og Nordisk Film.

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

Årets resultat

Bruttoresultatet er i 2022 steget pænt i forhold til 2021 og udgør DKK 34,0 mio. mod DKK 29,4 mio. året før.

Selve driften af centret, herunder besøgstal og omsætning i centret, har været tilfredsstillende i 2022. Centret udvikler sig fortsat positivt. 2022 startede fint, og første halvår viste en pæn positiv udvikling på både besøgstal og omsætning i centret i forhold de seneste år, og på trods af at forbrugerne i særligt andet halvår var påvirket af meget høje energipriser, stigende renter og den højeste inflation i mange år, var besøgstal og omsætningen i centret også tilfredsstillende i andet halvår.

Sammenlignet med 2019 ligger både besøgstal og omsætningen i centret pænt over indeks 100.

Ledelsen har vurderet, at særligt den høje inflation og de stigende renter har medført et stigende afkastkrav på koncernens investeringsejendom, og på den baggrund har ledelsen i regnskabsåret 2022 ændret afkastkravet på ejendommen fra 5,75 % til 6,00 %. Den samlede værdiregulering af ejendommen udgør i regnskabsåret 2022 DKK -96,6 mio.

Årets resultat udgør DKK -59,5 mio. mod DKK 3,5 mio. året før. I årets resultat indgår værdireguleringer af selskabets investeringsejendom med DKK -96,6 mio., jf. omtale ovenfor, mod DKK -11,9 mio. året før.

Balancen udgør pr. 31. december 2022 DKK 766,1 mio. mod DKK 861,1 mio. pr. 31. december 2021. Egenkapitalen udgør DKK 148,6 mio. mod DKK 208,1 mio. pr. 31. december 2021. Udviklingen i egenkapitalen svarer til årets resultat.

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 2022 DKK 751,9 mio. mod DKK 848,5 mio. pr. 31. december 2021.

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 år.

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

Årsrapporten for BROEN Shopping A/S for 2022 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

Bruttoresultat

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, arbejde 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

Ændringen 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

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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	2022	2021
Bruttoresultat		33.996.247	29.366.408
Personaleomkostninger	1	-11.964	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-96.639.901	-11.863.435
Resultat af primær drift		-62.655.618	17.502.973
Finansielle omkostninger	2	-13.592.582	-13.883.046
Resultat før skat		-76.248.200	3.619.927
Skat af årets resultat	3	16.773.983	-116.348
Årets resultat		-59.474.217	3.503.579
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-59.474.217	3.503.579
Resultatdisponering		-59.474.217	3.503.579

BROEN Shopping A/S**Balance 31. december 2022**

	Note	2022	2021
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	751.903.687	848.543.588
Materielle aktiver		751.903.687	848.543.588
Langfristede aktiver i alt		751.903.687	848.543.588
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		550.482	149.455
Andre tilgodehavender		1.157.378	248.646
Periodeafgrænsningsposter		12.286.833	11.837.967
Tilgodehavender		13.994.693	12.236.068
Likvide beholdninger		177.199	368.308
Kortfristede aktiver i alt		14.171.892	12.604.376
Aktiver		766.075.579	861.147.964

BROEN Shopping A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
Passiver			
Virksomhedskapital		511.000	511.000
Overført resultat		148.087.545	207.561.764
Egenkapital		148.598.545	208.072.764
Udsudte skatteforpligtelser	5	5.570.341	22.344.324
Langfristede forpligtelser i alt		5.570.341	22.344.324
Gæld til kreditinstitutter		354.213.824	379.068.479
Ansvarlige lån		210.714.604	201.212.437
Langfristede gældsforpligtelser	6	564.928.428	580.280.916
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		25.227.600	25.227.600
Gæld til kreditinstitutter		7.321.067	11.040.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.737.343	6.831.909
Andre gældsforpligtelser		5.692.255	6.850.270
Andre hensatte forpligtelser		0	500.000
Kortfristede forpligtelser		46.978.265	50.449.960
Forpligtelser		611.906.693	630.730.876
Passiver		766.075.579	861.147.964
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	8		

BROEN Shopping A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	511.000	207.561.764	208.072.764
Årets resultat	0	-59.474.217	-59.474.217
Egenkapital 31-12-2022	511.000	148.087.547	148.598.547

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022	2021
Gager m.v.	2.345.461	1.377.374
Andre omkostninger til social sikring	36.470	13.020
Overført til mellemværende med lejerne	-2.381.931	-1.390.394
Andre personaleomkostninger	11.964	0
	11.964	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	4	2

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

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	9.502.167	9.502.167
Andre finansielle omkostninger	4.090.415	4.380.879
	13.592.582	13.883.046

3. Skat af årets resultat

Regulering af skat tidligere år	0	682.462
Ændring i udskudt skat	16.773.983	-798.810
	16.773.983	-116.348

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	832.132.331	832.132.331
Kostpris ultimo	832.132.331	832.132.331
Dagsværdireguleringer primo	16.411.257	28.274.692
Årets reguleringer	-96.639.901	-11.863.435
Dagsværdireguleringer ultimo	-80.228.644	16.411.257
Regnskabsmæssig værdi ultimo	751.903.687	848.543.588
Regnskabsmæssig værdi ultimo ifølge oovenstående	751.903.687	848.543.588
Periodiserede lejerincentives	12.096.313	11.698.748
Samle værdi af investeringsejendomme	764.000.000	860.242.336

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 6,0% p.a. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af forventede lejeindtægter og driftsomkostninger, og har medført en negativ værdiregulering i 2022 på DKK 96,6 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.

De væsentlige ikke-observerbare input i øvrigt udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning på DKK 1.650.

Noter

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 30,1 mio. Et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en højere dagsværdi på DKK 32,8 mio.

5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

	2022	2021
Udskudt skat	5.570.341	22.344.324
Saldo ultimo	5.570.341	22.344.324
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	27.958.702	46.766.373
Periodeafgrænsning	-10.405	-92.143
Skattemæssigt underskud	-22.377.956	-24.329.906
	5.570.341	22.344.324

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	354.213.824	25.227.600	253.303.424
Ansvarlige lån fra selskabets aktionærer	210.714.604	0	210.714.604
	564.928.428	25.227.600	464.018.028

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

7. 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 2022 DKK 751,9 mio. mod DKK 848,5 mio. pr. 31. december 2021.

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.

8. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabets investeringsejendom er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2022 udgør kr. 751.903.687.