

# **BROEN Shopping A/S**

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 34051356

## **Årsrapport for 2021**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-04-2022

---

Juha Matti Salokoski  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	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 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21-04-2022

### **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 01-01-2021 - 31-12-2021, 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. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 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 21-04-2022

### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

Kaare K. Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

## **BROEN Shopping A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	BROEN Shopping A/S Vestre Havnepromenade 7 9000 Aalborg
CVR-nr.	34051356
Stiftelsesdato	06-10-2011
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Bestyrelse</b>	Torsten Bjerregaard, Formand Robert Andersen Juha Matti Salokoski
<b>Direktion</b>	Robert Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

## **Ledelsesberetning**

Broen Shopping A/S aflægger hermed sin 10. årsrapport, omfattende perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabet ejer et shoppingcenter i Esbjerg, BROEN shopping, på ca. 29.400 kvm. Centret består af ca. 60 butikker og 93% af arealet er udlejet. Der er senest indgået lejekontrakt med Telenor og Bog & Idé/Legekæden, hvor sidstenævnte åbner i centret i juni 2022. Endvidere er der skiftet fitnessoperatør i centret, og Fitness World er nu lejer i centret. Lejerne er herudover bl.a. Kvickly, H&M, Bahne, 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**

Selskabets resultat er i de første måneder af året negativt påvirket af covid-19-udbruddet, da en lang række butikker i shoppingcentret var tvangslukkede frem til den 21. april 2021. Både fitnesscenter, biograf og restauranter, bortset fra take-away, var tvangslukkede endnu længere og åbnede først i maj 2021.

Genåbningen siden foråret 2021 er generelt forløbet tilfredsstillende. Kunderne er vendt tilbage til de fysiske butikker og har pæn købelyst. Omsætningen i centret er siden maj 2021 realiseret på et fornuftigt niveau og ligger for de sidste 3 kvartaler pænt over indeks 100 i forhold til samme periode året før.

Nettolejeindtægterne i 2021 er med DKK 29,6 mio. realiseret på niveau med 2020. Værdiregulering af selskabets investeringsejendom udgør i 2021 DKK -11,9 mio. mod DKK -73,1 mio. året før.

Årets resultat udgør DKK 3,5 mio. mod DKK -47,8 mio. året før. Balancen udgør pr. 31. december 2021 DKK 861,1 mio. Egenkapitalen udgør DKK 208,1 mio., svarende til en soliditet på 24%.

### **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 2021 DKK 848,5 mio. mod DKK 860,4 mio. pr. 31. december 2020.

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**

Den aktuelle geopolitiske usikkerhed har indtil videre ført voldsomme prisstigninger med sig både i form af historiske høje energipriser og betydelige prishop på andre varere, herunder dagligvarer. Fortsætter dette høje prisniveau med dertilhørende høj inflation uden at lønnen følger med, kan det betyde, at de enkelte forbrugere får færre penge til rådighed til øvrige forbrugsvarer. Der er risiko for, at det kan påvirke omsætningen i shoppingcentret negativt og potentielt medføre en lavere indtjening i selskabet.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for BROEN Shopping A/S for 2021 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**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunktet.

### **Eksterne direkte projektomkostninger**

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 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.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

udskudt skat.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme 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 remtidige 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 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.

### **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 kantantlån svarer til lånets restgæld.

**Anvendt regnskabspraksis**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021	2020
Nettoomsætning		35.648.095	34.137.963
Eksterne direkte projektomkostninger		-6.027.819	-4.550.307
<b>Bruttoresultat</b>		<b>29.620.276</b>	<b>29.587.656</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-11.863.435	-73.122.418
Andre eksterne omkostninger		-253.868	-430.500
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>17.502.973</b>	<b>-43.965.262</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-99.999
Finansielle indtægter	2	0	721.452
Finansielle omkostninger	3	-13.883.046	-14.843.172
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.619.927</b>	<b>-58.186.981</b>
Skat af årets resultat	4	-116.348	10.388.738
<b>Årets resultat</b>		<b>3.503.579</b>	<b>-47.798.243</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.503.579	-47.798.243
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.503.579</b>	<b>-47.798.243</b>

**BROEN Shopping A/S****Balance 31. december 2021**

	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	848.543.588	860.407.023
<b>Materielle aktiver</b>		<b>848.543.588</b>	<b>860.407.023</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>848.543.588</b>	<b>860.407.023</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		149.455	1.483.849
Andre tilgodehavender		248.646	305.147
Periodeafgrænsningsposter		11.837.967	14.310.658
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.236.068</b>	<b>16.099.654</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>368.308</b>	<b>25.156</b>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>12.604.376</b>	<b>16.124.810</b>
<b>Aktiver</b>		<b>861.147.964</b>	<b>876.531.833</b>

BROEN Shopping A/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		511.000	511.000
Overført resultat		207.561.764	204.058.185
<b>Egenkapital</b>		<b>208.072.764</b>	<b>204.569.185</b>
Udsudte skatteforpligtelser	6	22.344.324	22.227.976
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>22.344.324</b>	<b>22.227.976</b>
Gæld til kreditinstitutter		379.068.479	404.301.702
Ansvarlige lån		201.212.437	191.710.271
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>580.280.916</b>	<b>596.011.973</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		25.227.600	24.827.600
Gæld til kreditinstitutter		11.040.181	14.616.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.831.909	3.963.369
Andre gældsforpligtelser		6.850.270	10.195.287
Periodeafgrænsningsposter		0	120.232
Andre hensatte forpligtelser		500.000	0
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>50.449.960</b>	<b>53.722.699</b>
<b>Forpligtelser</b>		<b>630.730.876</b>	<b>649.734.672</b>
<b>Passiver</b>		<b>861.147.964</b>	<b>876.531.833</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	9		

## BROEN Shopping A/S

### Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	511.000	204.058.185	204.569.185
Årets resultat	0	3.503.579	3.503.579
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b>511.000</b>	<b>207.561.764</b>	<b>208.072.764</b>

## Noter

**1. Personaleomkostninger**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gager m.v.	1.377.374	740.088
Andre omkostninger til social sikring	13.020	22.309
Overført til mellemværende med lejere	-1.390.394	-762.397
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Gennemsnitligt antal ansatte udgør 2 (2020: 1)

Antal ansatte ultimo regnskabsåret udgør 3 (2020: 0)

**2. Finansielle indtægter**

Renter tilknyttede virksomheder	0	721.452
<b>Finansielle indtægter</b>	<u>0</u>	<u>721.452</u>

**3. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.502.167	9.203.859
Andre finansielle omkostninger	4.380.879	5.639.313
	<u>13.883.046</u>	<u>14.843.172</u>

**4. Skat af årets resultat**

Regulering af skat tidligere år	682.462	-2.168.878
Ændring i udskudt skat	-798.810	12.557.616
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>-116.348</u>	<u>10.388.738</u>

**5. Investeringsejendomme**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kostpris primo	832.132.331	830.738.056
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.394.275
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>832.132.331</u>	<u>832.132.331</u>
Dagsværdireguleringer primo	28.274.692	101.397.110
Årets reguleringer	-11.863.435	-73.122.418
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>16.411.257</u>	<u>28.274.692</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>848.543.588</u>	<u>860.407.023</u>

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 2021 på DKK 11,9 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 væsentligste ikke-observerbare input i øvrigt udgøres af en gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter ved fuld udlejning

**Noter**

på DKK 1.724.

En stigning i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en lavere dagsværdi på DKK 35,0 mio. Et fald i afkastkravet på 0,25 procentpoint vil medføre en højere dagsværdi på DKK 38,0 mio.

**6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Udskudt skat	22.344.324	22.227.976
<b>Saldo ultimo</b>	<b>22.344.324</b>	<b>22.227.976</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	46.766.372	28.836.431
Periodeafgrænsning	-92.143	0
Skattemæssigt underskud	-24.329.906	-6.608.455
	<b>22.344.323</b>	<b>22.227.976</b>

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	379.068.479	25.227.600	278.158.079
Ansvarlige lån fra selskabets aktionærer	201.212.437	0	201.212.437
	<b>580.280.916</b>	<b>25.227.600</b>	<b>479.370.516</b>

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

**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 2021 DKK 848,5 mio. mod DKK 860,4 mio. pr. 31. december 2020.

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.

**9. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Selskabets investeringsejendom ert stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2021 udgør kr. 848.543.588.