



**Ejendomsselskabet Brogaarden  
ApS**

Johs.F.La Cours Allé 2  
8550 Ryomgård  
CVR-nr. 42931462

**Årsrapport 15.12.2021 - 31.12.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling den  
14.07.2023

---

**Henrik Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Brogaarden ApS

Johs.F.La Cours Allé 2

8550 Ryomgård

CVR-nr.: 42931462

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 15.12.2021 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Michael Schrøder, formand

Jacob Christian Hessellund Madsen

## Direktion

Henrik Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15.12.2021 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Brogaarden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15.12.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 14.07.2023

## Direktion

**Henrik Christensen**

direktør

## Bestyrelse

**Michael Schrøder**

formand

**Jacob Christian Hessellund Madsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Brogaarden ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brogaarden ApS for regnskabsåret 15.12.2021 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 15.12.2021 - 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". 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at der som følge af, at det endnu ikke har været muligt at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse, er der væsentlig usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift. Vi henviser til omtalen heraf i ledelsesberetningen og årsregnskabets note 1.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Der er betydelig usikkerhed knyttet til opgørelse af værdien af materielle aktiver under opførelse som følge af, at det ikke har været muligt at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse.

### 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 herudover 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 14.07.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Christian Dalmoose Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24730

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet formål er at opføre et seniorresort i Middelfart til udlejning.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet påbegyndte byggeriet af 54 seniorboliger på Brogaarden i slutningen af 2021. Lejeboliger, hvor beboerne, hvis de ønsker det, kan få samme serviceydelser i form af forplejning, rengøring m.m. som øvrige gæster hos Pindstrup Fonden, der ejer 75% af selskabet.

Byggeriet er afsluttet, og de første beboere er flyttet ind 1. maj 2023. Læs mere om seniorboligerne og mulighederne på Pindstrup Fondens hjemmeside: [www.pindstrupfonden.dk](http://www.pindstrupfonden.dk).

Siden igangsætningen af byggeriet i 2021 har de meget markante rentestigninger, boligmarkedets udvikling og prisstigninger som konsekvens af bl.a. krigen i Ukraine desværre betydet, at forudsætningerne, som lå til grund for iværksættelsen af projektet, har ændret sig væsentligt. Udefrakommende ændringer, som hverken bestyrelsen eller Pindstrup Fondens rådgivere kunne forudse. Konsekvenserne har også medført, at det ikke har været muligt endnu at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse.

Selskabets ejere har derfor i foråret 2023 indledt forhandlinger med investorer om salg af selskabet. Aftale forventes indgået herom i sommeren 2023. Aftalen får ikke konsekvenser for beboerne og deres muligheder for at tilkøbe serviceydelser m.m. på Brogaarden.

Bestyrelsen har som konsekvens af forhandlingerne vurderet, at dagsværdien af materielle aktiver under opførelse er for høj. Ved regnskabsaflæggelsen for 2022 er værdien af investeringen i byggeriet nedskrevet med 35 mio.kr.

Årets resultat er et samlet underskud på 35,1 mio.kr.

Bestyrelsen anser resultatet for meget utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er negativ med 14,6 mio.kr. pr. 31. december 2022, og selskabet har således tabt anpartskapitalen. Som følge af, at det ikke har været muligt at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse, er der væsentlig usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at den forventede refinansiering kan opnås som led i et salg af selskabet. Bestyrelsen har ved regnskabsaflæggelsen derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen redegøre for selskabets økonomiske stilling og fremtidsudsigter.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed knyttet til opgørelse af værdien af materielle aktiver under opførelse som følge af, at det ikke har været muligt at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse.

Alle andre regnskabsposter er opgjort på et tilstrækkeligt og sikkert grundlag. Der er derfor ingen usikkerhed ved indregning og måling af andre regnskabsposter.



### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold udover udfordringer med at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse, der har påvirket målingen af materielle aktiver under opførelse.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(30.000)</b>
Af- og nedskrivninger	3	(35.000.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(35.030.000)</b>
Andre finansielle omkostninger	4	(42.410)
<b>Årets resultat</b>		<b>(35.072.410)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(35.072.410)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(35.072.410)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Materielle aktiver under udførelse		85.779.989
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>85.779.989</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>85.779.989</b>
Andre tilgodehavender	6	4.500.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.500.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.719.428</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.219.428</b>
<b>Aktiver</b>		<b>91.999.417</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		20.010.061
Overkurs ved emission		439.939
Overført overskud eller underskud		(35.072.410)
<b>Egenkapital</b>		<b>(14.622.410)</b>
<hr/>		
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.444.033
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>11.444.033</b>
<hr/>		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		82.923.469
Deposita		341.775
Modtagne forudbetalinger fra kunder		341.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.529.057
Anden gæld		41.718
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>95.177.794</b>
<hr/>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>106.621.827</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>91.999.417</b>
<hr/>		
Going concern	1	
Usædvanlige forhold	2	
Personaleforhold	8	
Eventualforpligtelser	9	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse	19.960.061	439.939	0	20.400.000
Årets resultat	0	0	(35.072.410)	(35.072.410)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.010.061</b>	<b>439.939</b>	<b>(35.072.410)</b>	<b>(14.622.410)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital er negativ med 14,6 mio.kr. pr. 31. december 2022, og selskabet har således tabt anpartskapitalen. Som følge af, at det ikke har været muligt at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse, er der væsentlig usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift.

Selskabets ejere har i foråret 2023 indledt forhandlinger med investorer om salg af selskabet. Aftale forventes indgået herom i sommeren 2023. Det er ledelsens vurdering, at den forventede refinansiering kan opnås som led i et salg af selskabet. Bestyrelsen har ved regnskabsaflæggelsen derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Bestyrelsen vil på generalforsamlingen redegøre for selskabets økonomiske stilling og fremtidsudsigter.

## 2 Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold udover udfordringer med at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse, der har påvirket målingen af materielle aktiver under opførelse.

## 3 Af- og nedskrivninger

	2021/22 kr.
Nedskrivninger af materielle aktiver	35.000.000
	<b>35.000.000</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	42.410
	<b>42.410</b>

## 5 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Tilgange	120.779.989
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>120.779.989</b>
Årets nedskrivninger	(35.000.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(35.000.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>85.779.989</b>

Bestyrelsen har ved regnskabsaflæggelsen for 2022 vurderet, at dagsværdien af materielle aktiver under opførelse er for høj. Værdien af investeringen i byggeriet nedskrevet med 35 mio.kr. I kostprisen indgår rente og

garantiprovision med 3.953 t.kr. , hvoraf de 344 t.kr. vedrører renter af ansvarligt lån fra moderfonden.

## 6 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender vedrører deponeret beløb af finansieringsinstituttet til sikkerhed for kreditorer.

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.444.033
	<b>11.444.033</b>

Tilbagebetaling af lånet skal ske tidligst ved byggeriets færdiggørelse og ibrugtagning og senest den 31. december 2024; dog ikke før tilbagebetaling af lånet til kreditinstitutter. Lånet afdrages ikke i låneperioden.

## 8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale med entreprenør om byggeriet af 54 seniorboliger. Byggeriet er afsluttet i 1. halvår 2023. Selskabet har ikke et ikke bogført skatteaktiv, der vedrører skattemæssigt underskud.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets finansieringsinstitut har sikkerhed i materielle aktiver under opførelse med en bogført værdi på 85,8 mio.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Balancen****Materielle aktiver**

Materielle aktiver under opførelse omfatter opførelse af 54 lejeboliger, der måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.