



## Ejendomsselskabet Brogaarden ApS

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

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling den  
16.07.2024

---

**Henrik Christensen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2023                 | 9  |
| Balance pr. 31.12.2023                     | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023              | 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Michael Schrøder, formand  
Jacob Christian Hesselund 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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16.07.2024

## Direktion

**Henrik Christensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Michael Schrøder**  
formand

**Jacob Christian Hessellund Madsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Brogaarden ApS

### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brogaarden ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at en forventet refinansiering kan opnås som led i et salg af selskabet. En refinansiering er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for nedskrivning af gæld til kreditinstitutter i forbindelse med den i efteråret gennemførte rekonstruktion og dermed den bogførte gæld til kreditinstitutter på 119.584 t.kr., og vi tager forbehold herfor.

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 revisoreres 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 afkræftende konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af værdien af investeringsejendommen som følge af, at det ikke har været muligt at opnå den forventede refinansiering af investeringsejendommen.

### 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 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.
- 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 den relevante lovgivning.

Som det fremgår af afsnittet Grundlag for afkræftende konklusion, er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i, at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

København, den 16.07.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Christian Dalmose Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24730

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets 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 i sommeren 2024, og de første beboere flyttede ind 1. maj 2023.

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 medført, at det ikke har været muligt endnu at opnå den forventede refinansiering efter projektets færdiggørelse.

På grund af den manglende refinansiering havde selskabet ikke mulighed for at betale alle kreditorer i forbindelse med byggeriets aflevering, og det lykkedes ikke at indgå aftale herom. Selskabet så sig derfor nødsaget til at gå i rekonstruktion i perioden fra 10.11.2023 til 07.12.2023.

I henhold til den godkendte rekonstruktionsplan fik de seks kreditorer udbetalt 15,2 % i dividende, og selskabets gæld blev nedskrevet med 19 mio. DKK. Heraf 12,9 mio. kr. i renter til selskabets finansieringsinstitut.

Som led i rekonstruktionen er der indgået aftale med selskabets finansieringsinstitut. En aftale, som betyder, at finansieringsinstituttet bl.a. stiller nødvendig kapital til rådighed, så ikke udførte anlægsarbejder omkring boligerne kan færdiggøres. Anlægsarbejderne er udført i foråret og sommeren 2024.

Den manglende færdiggørelse af byggeriet har været medvirkende til, at det har været svært at udleje boligerne. Der er ved at blive udarbejdet ny udlejningsstrategi.

Selskabet havde i løbet af 2023 forhandlinger med investorer om salg af selskabet. Den manglende udlejning var en væsentlig årsag til, at det ikke var muligt at indgå en aftale, og salgsprocessen er derfor efter aftale med selskabets finansieringsinstitut sat i bero til boligerne er udlejet.

Aftalen får ikke konsekvenser for beboerne og deres muligheder for at tilkøbe serviceydelser m.m. på Brogaarden.

Bestyrelsen har som konsekvens vurderet, at dagsværdien af investeringsejendommen er for høj. Ved regnskabsaflægningen for 2022 blev værdien af investeringsejendommen nedskrevet med 35 mio.kr. Ved regnskabsaflægningen for 2023 er yderligere nedskrevet. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af værdien af investeringsejendommen som følge af, at det ikke har været muligt at opnå den forventede refinansiering af investeringsejendommen.

Årets resultat er et underskud på 10,6 mio.DKK. Årets resultat af væsentligt påvirket af nedskrivning af



investeringsejendommen og gæld ved rekonstruktionen.

Bestyrelsen anser resultatet for meget utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er negativ med 25,2 mio.kr. pr. 31. december 2023, og selskabet har således tabt anpartskapitalen.

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 investeringsejendommen 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 investeringsejendommen.

# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr.         | 2021/22<br>kr.      |
|--|------|---------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>175.600</b>      | <b>(30.000)</b>     |
| Af- og nedskrivninger                  | 3    | (16.866.949)        | (35.000.000)        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>(16.691.349)</b> | <b>(35.030.000)</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 4    | 6.144.392           | 0                   |
| Andre finansielle omkostninger         | 5    | (51.101)            | (42.410)            |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(10.598.058)</b> | <b>(35.072.410)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                     |                     |
| Overført resultat                      |      | (10.598.058)        | (35.072.410)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(10.598.058)</b> | <b>(35.072.410)</b> |

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|                                    | Note | 2023<br>kr.        | 2021/22<br>kr.    |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme               |      | 105.000.000        | 0                 |
| Materielle aktiver under udførelse |      | 0                  | 85.779.989        |
| <b>Materielle aktiver</b>          | 6    | <b>105.000.000</b> | <b>85.779.989</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>               |      | <b>105.000.000</b> | <b>85.779.989</b> |
| Andre tilgodehavender              | 7    | 0                  | 4.500.000         |
| <b>Tilgodehavender</b>             |      | <b>0</b>           | <b>4.500.000</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>        |      | <b>3.054.497</b>   | <b>1.719.428</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>           |      | <b>3.054.497</b>   | <b>6.219.428</b>  |
| <b>Aktiver</b>                     |      | <b>108.054.497</b> | <b>91.999.417</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2023<br>kr.         | 2021/22<br>kr.      |
|--|------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 20.010.061          | 20.010.061          |
| Overkurs ved emission                    |      | 439.939             | 439.939             |
| Overført overskud eller underskud        |      | (45.670.468)        | (35.072.410)        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>(25.220.468)</b> | <b>(14.622.410)</b> |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt      |      | 119.584.441         | 82.923.469          |
| Deposita                                 |      | 846.750             | 341.775             |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |      | 867.300             | 341.775             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 187.435             | 11.529.057          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 11.212.461          | 11.444.033          |
| Anden gæld                               |      | 576.578             | 41.718              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>133.274.965</b>  | <b>106.621.827</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>133.274.965</b>  | <b>106.621.827</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>108.054.497</b>  | <b>91.999.417</b>   |
| Going concern                            | 1    |                     |                     |
| Usædvanlige forhold                      | 2    |                     |                     |
| Personaleforhold                         | 8    |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 9    |                     |                     |
| Koncernforhold                           | 10   |                     |                     |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overkurs ved<br>emission<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.        |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|---------------------|
| Egenkapital primo         | 20.010.061                     | 439.939                         | (35.072.410)                                   | (14.622.410)        |
| Årets resultat            | 0                              | 0                               | (10.598.058)                                   | (10.598.058)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>20.010.061</b>              | <b>439.939</b>                  | <b>(45.670.468)</b>                            | <b>(25.220.468)</b> |

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets egenkapital er negativ med 25,2 mio.kr. pr. 31. december 2023, 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.

Som led i rekonstruktionen er der indgået aftale med selskabets finansieringsinstitut. En aftale, som betyder, at banken bl.a. stiller nødvendig kapital til rådighed, så ikke udførte anlægsarbejder omkring boligerne kan færdiggøres.

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

|                                      | 2023<br>kr.       | 2021/22<br>kr.    |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver  | 50.000            | 0                 |
| Nedskrivninger af materielle aktiver | 16.816.949        | 35.000.000        |
|                                      | <b>16.866.949</b> | <b>35.000.000</b> |

## 4 Andre finansielle indtægter

|                              | 2023<br>kr.      | 2021/22<br>kr. |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Øvrige finansielle indtægter | 6.144.392        | 0              |
|                              | <b>6.144.392</b> | <b>0</b>       |

Regnskabsposten omfatter værdien af den nedskrevne gæld ved den i efteråret 2023 gennemførte rekonstruktion.

## 5 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2023<br>kr.   | 2021/22<br>kr. |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Øvrige finansielle omkostninger | 51.101        | 42.410         |
|                                 | <b>51.101</b> | <b>42.410</b>  |

## 6 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Materielle<br>aktiver<br>under<br>udførelse<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 0                                 | 120.779.989  |
| Overførsler                         | 156.866.949                       | (156.866.949)                                      |
| Tilgange                            | 0                                 | 36.086.960   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>156.866.949</b>                | <b>0</b>   |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0                                 | (35.000.000)                                       |
| Overførsler                         | (35.000.000)                      | 35.000.000   |
| Årets nedskrivninger                | (16.816.949)                      | 0  |
| Årets afskrivninger                 | (50.000)                          | 0  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(51.866.949)</b>               | <b>0</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>105.000.000</b>                | <b>0</b>   |

Bestyrelsen har ved regnskabsafregningen for 2023 vurderet, at dagsværdien af investeringsejendomme er for høj. Værdien af investeringen i byggeriet nedskrevet med 52 mio.kr. I kostprisen indgår rente og garantiprovision med 13.686 t.kr.

## 7 Andre tilgodehavender

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

## 8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets finansieringsinstitut har sikkerhed i investeringsejendommen med en bogført værdi på 105 mio.kr.

## 10 Koncernforhold

Selskabet ejes af Pindstrup Fonden (75,01%) og ChrisMaS GiMichS ApS (24,9%).

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører husleje fra lejerne i ejendommen. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i den måned lejen vedrører.



**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.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver, godtgørelser under acontoskatteordningen mv. samt værdi af nedskrevet gæld ved rekonstruktion.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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. Der foretages nedskrivning til til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Der afskrives på bygninger over 50 år. Der foretages nedskrivning til til det beløb, som ejendommen 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.