



Fast Ejendom Danmark 1 ApS
Ringager 4A
2605 Brøndby
CVR-nr.: 28720815
Hjemsted: Brøndby kommune

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Årsrapport 2022

18. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2023

Som dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Torben Schultz", written over a horizontal line.

Torben Schultz

Indholdsfortegnelse**Side**

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Hoved- og nøgletal	7
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2023	8
Renterisici / forrentningsrisici	8
Begivenheder efter balancedagen	8
Påvirkning af det eksterne miljø	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noteoversigt	13

Selskabsoplysninger

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Ringager 4A

2605 Brøndby

CVR 28 72 08 15

Hjemsted: Brøndby

Telefon: 70 22 80 30

www.fastejendom.dk

Direktion

Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allè 36

2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Fast Ejendom Danmark 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 14. marts 2023

Direktion



Torben Schultz

Til kapitalejeren i Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 selskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 bl.a. 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 14. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830



Anders Knudsen
statsaut. revisor
mne49064

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal¹

Hovedtal, mio.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsætning	64,2	66,3	59,2	68,9	68,9
Bruttoresultat	173,8	113,6	44,4	64,5	47,7
Resultat af finansielle poster	-7,4	-9,7	-10,1	-7,2	-6,5
Årets resultat	129,9	81,1	25,9	44,7	32,1
Balancesum	1.117,9	971,2	946,9	871,9	831,3
Egenkapital	399,7	269,8	188,8	162,9	118,2
Nøgletal, pct.					
Overskudsgrad	270,8	171,3	75,0	93,6	69,2
Afkast af den investerede kapital	16,6	11,8	4,9	7,6	5,8
Soliditetsgrad	35,8	27,8	19,9	18,7	14,2
Egenkapitalforrentning	38,8	35,3	14,7	31,8	31,4

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en ejendomsportefølje på 1.047,1 mio. kr. bestående af erhvervsejendomme beliggende i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Til værdiansættelserne er knyttet en vis usikkerhed, idet enkelte ejendomme kan være vanskelige at omsætte, ligesom byggeretsværdier ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. For en nærmere gennemgang af metode, principper og følsomheder ved den interne værdiansættelse, herunder udviklingen i anvendt markedsleje og afkastkrav, henvises til note 2.

Investeringsstrategien omfatter investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af Selskabets portefølje af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 129,9 mio. kr. (2021: 81,1 mio. kr.). Der er samlet sket regulering af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2022 med +132,5 mio.kr. (2021: +73,6 mio. kr.).

Selskabet har realiseret et resultat af primær drift på i alt 173,8 mio. kr. (2021: 113,6 mio. kr.), hvilket, korrigeret for værdireguleringer af investeringsejendommene, er i overensstemmelse med forventningen for 2022 som angivet i årsrapporten for 2021.

Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 1.047,1 mio. kr. (2021: 913,6 mio. kr.). Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommenes forrentning udgør 6,4% (2021: 6,5 %).

¹ Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis på side 14.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2023

For året 2023 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 49 mio. kr. (realiseret 2022: 41,3 mio. kr.).

Som inflationsforudsætning er anvendt 2,0 %. Forventningen er påvirket af den faktiske inflation samt udviklingen i leje, tomgang og lejernes betalingsevne.

Resultatet efter skat vil i betydelig grad være påvirket af Selskabets finansieringsomkostninger, herunder renteudviklingen i 2023, samt værdiregulering af Selskabets ejendomsportefølje.

Selskabets ejendomme er finansieret med realkredit- og banklån der ikke skal refinansieres i løbet af 2023.

Renterisici/forretningsrisici

De driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, forøgede omkostninger herunder stigende renter samt stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende betalingsevne ved betalingsstandsning eller konkurs.

I de fleste lejeforhold er effekten af svigtende lejeindtægter fra betalingsstandsning/konkurs reduceret gennem forudbetaling, garantier og/eller deposita. Lejeindtægterne reguleres årligt typisk med udviklingen i nettoprisindekset hvilket samlet set reducerer den driftsmæssige risiko i perioder med høj inflation. Desuden indeholder en relativ stor del af lejekontrakterne betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil kunne påvirke lejeindtægterne på fremtidige lejeaftaler.

De væsentligste risici vedrørende drifts- og vedligeholdelsesudgifter relaterer sig til større vedligeholdelsesarbejder og ombygninger i forbindelse med udskiftning af lejere. Det vurderes imidlertid, at denne type risici er begrænset som følge af arbejdets karakter og Selskabets kompetencer.

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelse af denne årsrapport indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Påvirkning af det eksterne miljø

Det er direktionens vurdering, at Selskabet ikke har nævneværdige påvirkninger på det eksterne miljø udover almindelig drift og vedligeholdelse af fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2022

Note		2022 t.kr.	2021 t.kr.
3	Lejeindtægter	64.159	66.306
3	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-22.884	-26.337
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	132.498	73.608
	Bruttoresultat	173.773	113.577
5	Nedskrivning på kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-224
6	Finansielle indtægter	1.303	2
7	Finansielle omkostninger	-10.841	-9.302
8	Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	2.122	-377
	Resultat før skat	166.357	103.676
	Skat af årets resultat	-36.487	-22.624
	Årets resultat	129.870	81.052

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>t.kr.</u>	<u>2021</u> <u>t.kr.</u>
3 Investeringsejendomme	1.047.100	913.600
Anlægsaktiver	1.047.100	913.600
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.482	0
Finansielle aktiver	44.482	0
Langfristede aktiver	1.091.582	913.600
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	125	0
Tilgodehavender hos moderselskab	7.490	271
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	30.532
Andre tilgodehavender	945	1.048
11 Periodeafgrænsningsposter	1.379	1.250
Tilgodehavender	9.939	33.101
Likvide beholdninger	16.342	24.548
Kortfristede aktiver	26.281	57.649
Aktiver	1.117.863	971.249

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>t.kr.</u>	<u>2021</u> <u>t.kr.</u>
Selskabskapital	66.550	66.550
Overført resultat	333.136	203.266
Egenkapital i alt	399.686	269.816
12 Udskudte skatteforpligtelser	93.647	60.655
Deposita	30.735	26.014
Gæld til moderselskab	100.000	100.000
13 Prioritetsgæld	374.258	392.683
Bankgæld	92.000	97.000
Langfristede forpligtelser	690.640	676.352
Skyldig sambeskatning	3.494	2.592
13 Prioritetsgæld	11.445	14.588
Bankgæld	5.000	0
Leverandørgæld	1.943	2.472
Anden gæld	5.607	5.330
14 Periodeafgrænsningsposter	48	99
Kortfristede forpligtelser	27.537	25.081
Passiver	1.117.863	971.249

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr	Egen- kapital t.kr.
2022			
Egenkapital, primo	66.550	203.266	269.816
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>129.870</u>	<u>129.870</u>
Egenkapital, ultimo	<u>66.550</u>	<u>333.136</u>	<u>399.686</u>
2021			
Egenkapital, primo	66.550	122.214	188.764
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>81.052</u>	<u>81.052</u>
Egenkapital, ultimo	<u>66.550</u>	<u>203.266</u>	<u>269.816</u>

Selskabskapitalens udvikling de seneste 5 år.

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Selskabskapitalen er fordelt på anparter a DKK 1 og er ikke opdelt i klasser.

Noter til årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investeringssejendomme
4. Værdireguleringer af investeringsejendomme
5. Nedskrivning på kapitalandele i tilknyttede virksomheder
6. Finansielle indtægter
7. Finansielle omkostninger
8. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
9. Forslag til resultatdisponering
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
11. Periodeafgrænsningsposter
12. Udskudte skatteforpligtelser
13. Prioritetsgæld
14. Periodeafgrænsningsposter
15. Finansielle instrumenter og risici
16. Oplysning om eventualforpligtelser
17. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
18. Nærtstående parter
19. Antal ansatte og ledelsesvederlag
20. Ejerforhold
21. Begivenheder efter balancedagen

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022 for Fast Ejendom Danmark 1 ApS, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse C, mellemstor.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabsloven §112, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab, idet Selskabet og dets datterselskaber indgår i koncernregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, idet Selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for Koncernen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

Grundlag for udarbejdelse

Årsregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr. Selskabet har danske kroner som funktionel valuta.

Den anvendte regnskabspraksis, som beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres til lejer og med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet over balancen.

Der skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringer af ejendomme. Vedligeholdelse medfører, at ejendommen bevarer sin værdi og udgift hertil føres via resultatopgørelsen. Forbedringer medfører en værdistigning og aktiveres på ejendommen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder:

- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Noter til årsregnskab

- Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret.
- Kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere.

Udbytte af kapitalandele i datterselskaber

Udbytte fra kapitalandele i datterselskaber indtægtsføres i resultatopgørelsen i det regnskabsår hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt afholdte transaktionsomkostninger ved lånoptagelse.

Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser

Værdiregulering af gældsforpligtelser til dagsværdi samt urealiserede gevinster og tab vedrørende afledte finansielle instrumenter.

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Selskabet har valgt at anvende regler i årsregnskabsloven § 37 stk. 5, som giver adgang til at indregne og måle finansielle aktiver og forpligtelser i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS som godkendt af EU). Dette medfører, at Selskabet skal give oplysninger om finansielle aktiver og forpligtelser, som krævet i standarderne IAS 32, IFRS 9, IFRS 13, samt notekrav i IFRS 7.

Selskabet har valgt at anvende dagsværdioptionen i IAS 39. Det betyder, at samtlige finansielle aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi, og at ændringer i dagsværdien indregnes direkte i resultatopgørelsen. Lån og likvide beholdninger klassificeres til dagsværdi på tidspunktet for første indregning i balancen, mens derivater altid indregnes til dagsværdi.

Noter til årsregnskab

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsejendomme foretages der vurdering af, hvorvidt erhvervelsen er overtagelse af en virksomhed, der behandles som en virksomhedssammenslutning eller anskaffelse af ét eller flere aktiver. Betragtes erhvervelsen som anskaffelse af ét eller flere aktiver, indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og den skattemæssige værdi på anskaffelsestidspunktet.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres, klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierakiet. Såfremt der foreligger en underskrevet salgssaf-tale måles dagsværdien til salgsprisen heri, klassificeret som niveau 1 i dagsværdihierakiet. Værdiregule-ring til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i datterselskaber måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvin-dingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterføl-gende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S som administrations-selskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datter-selskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Noter til årsregnskab

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som en særskilt post.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-afskrivningsberettigede kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af direktionen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld håndteres som led i en dokumenteret risikostyringsproces og styres samt rapporteres løbende til dagsværdi. Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, herunder bankgæld, leverandørgæld og deposita måles ved første indregning til dagsværdi med fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles forpligtelserne til amortiseret kostpris ved at anvende den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Noter til årsregnskab

Hoved- og nøgletal

Hovedtal er defineret og beregnet således:

Overskudsgrad

Bruttoresultat i procent af nettoomsætningen.

Afkast, investeret kapital

Resultat af primær drift i procent af gennemsnitlig investeret kapital.

Soliditetsgrad

Egenkapital i procent af aktiver i alt.

Forrentning af egenkapitalen

Årets resultat i procent af årets gennemsnitlige egenkapital.

Loan to Value (LtV)

Nettorentebærende gæld ultimo, ekskl. koncernintern gæld, i forhold til værdien af investeringsejendomme ultimo.

Noter til årsregnskab

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Følgende regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med anvendelsen af den i note 1 beskrevne regnskabspraksis har direktionen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på regnskabet:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel. Dagsværdimålingen er klassificeret som niveau 3 i dagsværdihierakiet.

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 11 år for den enkelte ejendom, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inklusiv inflation. Forrentningskravet anvendt i terminalåret er for samtlige ejendomme lig diskonteringsrenten eksklusiv inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2022 er 6,4 pct. (2021: 6,5 pct.). Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommenes nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af byggeretter og kontante deposita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

En ændring af forrentningskravet med -1,0 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med 192 mio. kr. (2021: 168 mio. kr.).

Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: $(1 + \text{nominel diskonteringsrente}) = (1 + \text{real diskonteringsrente}) \times (1 + \text{inflation forventning})$.

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis.

Noter til årsregnskab

Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2,0 pct. p.a. i overensstemmelse med Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

Der er for erhvervsejendomme generelt indregnet tomgang med 12 måneder (2021: 12 måneder) på tidspunktet for udløb af uopsigelsesperioder, uanset om lejekontrakterne er opsagt eller ej. For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder).

Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2023 er budgetteret til 8,9 pct. (2022: 13,2 pct.)

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2021: 10,0 pct.) for samtlige erhvervsejendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

Der er i beregningen taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje. I de tilfælde, hvor forskellen er mere end 10 pct., er budgetlejen reguleret til den aktuelle markedsleje over en 4 års periode i overensstemmelse med reglerne for huslejeregulering. Der er gjort fravigelser herfra i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om fredning af lejen.

Anvendt gns. markedsleje i 2022

	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	919	506	623
Jylland	600	318	353
Fyn	712	361	408
I alt	809	395	474

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m² spænder fra kr. 0 (for domicilejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 266 (2021: kr. 416). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 40 kr./m² (2021: 47 kr./m²). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

Værdi af byggeretter og kontante deposita er tillagt den beregnede dagsværdi krone for krone.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden i alt væsentligt anbefalingerne i Ejendomsforeningen Danmarks publikation "Værdiansættelse af investeringsejendomme" 2010 ("Anbefalingerne") dog med følgende undtagelser:

- Frie pengestrømme diskonteres medio året, mens Anbefalingerne anbefaler ultimo året.

Noter til årsregnskab

- Kontante deposita tillægges værdien krone for krone, mens Anbefalingerne anbefaler forrentning af deposita med en risikofri rente, der tillægges driftsindtægterne.
- Diskonteringsrenten er fastsat nominelt (forrentningskrav multipliceret med inflation), mens Anbefalingerne anbefaler realt (forrentningskrav adderet inflation).

Efter direktionens opfattelse er den valgte model både teoretisk mere korrekt og, navnlig for så vidt angår diskonteringstidspunkt og håndtering af deposita og byggeretter, i bedre overensstemmelse med markedsforholdene.

Selskabets anvendte parametre og metode til værdiansættelse samt den af Selskabet opgjorte dagsværdi understøttes ved udarbejdelse af uafhængige rapporter fra valuarfirmaerne Nordicals og Ring3Erhverv. Honoraret for dette arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Valuarerne har samlet vurderet markedsværdien af Selskabets portefølje pr. november 2022 til ca. 1.048 mio. kr. og understøtter således Selskabets bogførte værdi på 1.047,1 mio. kr. ultimo 2022.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Finansiering af Selskabets investeringer i ejendomme sker primært med prioritetsgæld, der optages individuelt pr. ejendom. Uanset om en investeringsejendom afhændes ved at sælge aktier eller selve ejendommen, vil prioritetsgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Selskabets afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende prioritetsgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til Selskabets direktion.

Dagsværdien af prioritetsgælden opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korregeret for Selskabets egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

På baggrund af Selskabets finansielle stilling og LTV for Selskabets ejendomme pr. 31. december 2022, er Selskabets egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelse af prioritetsgældens dagsværdi. Som følge af at prioritetsgælden alene kan indfries, omlægges eller overdrages baseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har Selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 2 i dagsværdi hierakiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i Selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udstedende realkreditinstitut, herunder i styrken af den stillede sikkerhed i form af LTV for de enkelte ejendomme. Der henvises til note 17.

Noter til årsregnskab

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
3. Investerings ejendomme		
Dagsværdi, primo	913.600	932.800
Ejendomme, afgang	-6.300	-98.500
Omkostninger afholdt til forbedringer	14.215	5.692
Årets dagsværdireguleringer	125.585	73.608
Dagsværdi, ultimo	1.047.100	913.600
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen for ultimo beholdning af investerings ejendomme udgør 125.585 t.kr.		
Lejeindtægter	64.159	66.306
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-20.465	-22.341
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-2.419	-3.996
Driftsnetto	41.275	39.969
4. Værdireguleringer af investerings ejendomme		
Dagsværdi, regulering til markedsværdi	125.585	71.908
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	6.913	1.700
	132.498	73.608
5. Nedskrivning på kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Årets nedskrivninger	0	-224
	0	-224
6. Finansielle indtægter		
Rente indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.303	0
Øvrige finansielle indtægter	0	2
	0	2
7. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-4.631	-4.689
Renteomkostninger til modervirksomhed	-3.216	-2.272
Renteomkostninger fra bank	-2.994	-1.954
Øvrige omkostninger	0	-387
	-10.841	-9.302
8. Værdireguleringer af gældsforpligtelser		
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	2.122	-377
	2.122	-377
9. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	129.870	81.052
	129.870	81.052

Noter til årsregnskab

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Kostpris, primo	224	0
Tilgang i årets løb	0	224
Kostpris, ultimo	224	224
Nedskrivninger, primo	-224	0
Nedskrivninger	0	-224
Nedskrivninger, ultimo	-224	-224
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	0

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel og stemmere- ttigheder	Om- sætning	Resultat	Aktiver	Egen- kapital
Ejendomsselskabet Baltorpvej	Brøndby	40	100%	3.385	-56.918	133.502	-75.881

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	8	127
Forudbetalt leje	1.371	1.123
	1.379	1.250

12. Udskudte skatteforpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser omfatter grunde og bygninger samt urealiserede kursreguleringer og finansieringsomkostninger.

Udskudte skatteforpligtelser 1. januar	60.655	29.483
Årets regulering af udskudte skatteforpligtelser	32.992	31.172
Udskudte skatteforpligtelser 31. december	93.647	60.655

Noter til årsregnskab

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
13. Prioritetsgæld		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>385.703</u>	<u>407.271</u>
Nominel værdi af prioritetsgæld	<u>385.158</u>	<u>404.597</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	11.445	14.588
Efter et år og før fem år efter balancedagen	69.989	65.059
Efter fem år efter balancedagen	<u>304.269</u>	<u>327.624</u>
	<u>385.703</u>	<u>407.271</u>
 Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	374.258	392.683
Kortfristede forpligtelser	<u>11.445</u>	<u>14.588</u>
	<u>385.703</u>	<u>407.271</u>
 14. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte indtægter	<u>48</u>	<u>99</u>
	<u>48</u>	<u>99</u>

Noter til årsregnskab

15. Finansielle instrumenter og risici

Selskabet er, i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter, eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets direktion har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af Selskabets risici. Direktionen overvåger løbende renteutviklingen. Direktionen beslutter løbende at afdække renterisici, såfremt direktionen forventer rentestigninger af længerevarende karakter.

Det er Selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiver.

Selskabet har ikke haft tab på fordringer hos tilknyttede virksomheder og forventer ligeledes ikke tab fremover. På den baggrund er der ikke foretaget hensættelser til tab på fordringer hos tilknyttede virksomheder.

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Selskabets politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kreditvurderes.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita på 30.735 t.kr. (2021: 26.014 t. kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabet har forfaldne ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 125 t.kr. (2021: 0 t. kr.) som er sikret ved garanti eller deposita.

Tilgodehavender fra lejere stammer fra udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægterne opkræves forud ligesom lejer indbetaler depositum eller stiller garanti for fremtidig leje. Der er således alene begrænset kreditrisiko på lejeindtægterne, hvorfor disse ikke opdeles i forskellige risikoprofiler, hverken geografisk, i segmenter eller lignende. De typiske betalingsbetingelser er ca. 0 – 1 måned fra fakturaudstedelse. Hensættelse til tab foretages efter en nedskrivningspolitik for tilgodehavender omfattet inkassoinddrivelse, hvilket typisk træder i kraft efter 30 dage.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Selskabet vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at Selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Noter til årsregnskab

Det er Selskabets politik at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 30-årige realkreditlån med 10-års udsat amortisering.

Om Selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Kategori	Forfaldstidspunkt			Total mio. kr.
	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	>5 år mio. kr.	
Prioritetsgæld	-29	-124	-399	-552
Bankgæld	-9	-35	-95	-140
Leverandørgæld	-2	0	0	-2
Ikke afledte finansielle instrumenter	-40	-160	-494	-694

Forfaldne beløb er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter og bidrag.

Markedsrisici

Markedsrisici er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker Selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Direktionen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan to Value, LtV) ultimo året 44,5 pct. (2021: 52,5 pct.). Selskabets langsigtede mål for LtV er intervallet 60 – 65 pct.

Ultimo 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på Selskabets realkreditgæld 1,20 pct. (2021: 1,00 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Selskabets samlede årlige renteomkostninger før skat på ca. 4,8 mio. kr. (2021: 5,0 mio. kr.).

Noter til årsregnskab

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølje i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	114	-3.852	0,46	1.942	1.910
1 % rentestigning	7.817	3.852	0,46	-1.856	-1.995
Nuværende rente	3.966	0	0,46	0	0

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet 31. december 2022.

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølje i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	3.650	-970	0,00	0	970
1 % rentestigning	5.590	970	0,00	0	-970
Nuværende rente	4.620	0	0,00	0	0

Baseret på nominel bankgæld indregnet 31. december 2022.

Selskabets lån hos moderselskabet forrentes efter COBOR3 med et tillæg på +2,5 pct. og en resterende løbetid på 3 år.

	2022 mio. kr.	2021 mio. kr.
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	68	55
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	386	407
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	229	225

De regnskabsmæssige værdier for udlån/tilgodehavender og forpligtelser til amortiseret kostpris svarer til dagsværdi.

Der vurderes ikke at være ændringer i finansielle forpligtelser som relaterer sig til kreditrisiko. Den øvrige regulering af dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser, målt til dagsværdi, fremgår af note 13.

Noter til årsregnskab

Kapitalstyring

Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Som beskrevet i note 2, indgår vurdering af Selskabets egen kreditrisiko, herunder værdien af den stillede sikkerhed ved opgørelsen af prioritetsgældens dagsværdi. Den beløbsmæssige størrelse af ændringer i dagsværdien af prioritetsgælden, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter beregnes ved hjælp af værdiansættelsesmetoder så som tilbagediskonterede pengestrøms- eller optionsmodeller. De afledte finansielle instrumenter vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdien af øvrige finansielle aktiver og forpligtelser svarer i al væsentlighed til regnskabsmæssig værdi.

16. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- og øvrige forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter Selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og renter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Fast Ejendom Danmark A/S CVR.-nr. 28500971.

17. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter 482,7 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.047,1 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til banker på 80,0 mio. kr. i datterselskabet Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS er der givet pant i Selskabets kapitalandele, hvis værdi pr. 31. december 2022 udgør 0 kr.

Noter til årsregnskab

18. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Fast Ejendom Danmark A/S har 100 pct. bestemmende indflydelse på Selskabet.

Selskabet har 100 pct. bestemmende indflydelse på Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i Selskabet omfatter Selskabets moder- og datterselskab. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Transaktioner med moder- og datterselskab

Der har i årets løb været gennemført følgende transaktioner med moder- og datterselskab.

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Transaktioner med moderselskab		
Køb af administrationsudgifter	7.150	7.902
Finansielle udgifter	3.216	2.272
Gæld til moderselskab	100.000	100.000
Tilgodehavender hos moderselskab	7.490	271
Transaktioner med tilknyttet datterselskab		
Tilgodehavender hos datterselskab	43.179	30.532

19. Antal ansatte og ledelsesvederlag

Selskabet har ingen ansatte.

Selskabet undlader med henvisning til årsregnskabslovens §98b, stk. 3 at oplyse om ledelsesvederlag.

20. Ejerforhold

Selskabets anparter ejes 100 pct. af Moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S, Ringager 4, 2605 Brøndby, cvr. nr. 28 50 09 71. Selskabet ejer 100 pct. af Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS anparter (cvr.nr. 42 53 98 99).

Moderselskabet udarbejder koncernregnskab.

21. Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelse af denne årsrapport indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.