



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

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Årsrapport 2021

17. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2022

Som dirigent

Torben Schultz

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Hoved- og nøgletal	7
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2022	8
Renterisici	8
Begivenheder efter statusdagen	8
Påvirkning af det eksterne miljø	8
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	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 2021 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 2021 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 10. marts 2022

Direktion



Torben Schultz

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere Selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere Selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Frederiksberg, den 10. marts 2022
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Hovedtal, mio.kr.	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsætning	66,3	59,2	68,9	68,9	69,1	70,9
Bruttoresultat	113,6	44,4	64,5	47,7	29,9	27,8
Resultat af finansielle poster	-9,7	-10,1	-7,2	-6,5	-12,6	-13,7
Årets resultat	81,1	25,9	44,7	32,1	13,5	12,4
Balancesum	971,2	946,9	871,9	831,3	815,1	827,2
Egenkapital	269,8	188,8	162,9	118,2	86,1	72,6
Nøgletal, pct.						
Overskudsgrad	171,3	75,0	93,6	69,2	43,3	39,2
Afkast af den investerede kapital	11,8	4,9	7,6	5,8	3,6	3,2
Soliditetsgrad	27,8	19,9	18,7	14,2	10,6	8,8
Egenkapitalforrentning	35,3	14,7	31,8	31,4	17,0	18,8

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en ejendomsportefølje på kr. 913,6 mio. bestående af erhvervsejendomme på sekundære beliggenheder i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Investeringsstrategien er tilpasset og udvidet til også at omfatte investering i ejendomme, hvor Selskabet vurderer, at der kan foretages værdiskabende udviklingsopgaver enten som følge af et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, eller som følge af en "gentænkning" af ejendommenes karakteristika, formål og muligheder. Selskabet forventer således selv at kunne opnå den design - og vedligeholdelsesmæssige udviklingsgevinst af denne type ejendomme. Samtidig arbejder Selskabet aktivt på at imødekomme lejernes efterspørgsel efter mindre og fleksible lejemål, og flere ejendomme er under istandsættelse til flerbrugerhuse eller til anden anvendelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 81,1 mio. kr. (2020: 25,9 mio. kr.). Der er sket regulering af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2021 med +73,6 mio.kr. (2020: +16,6 mio. kr.).

Selskabet har realiseret et resultat af primær drift på i alt 113,6 mio. kr. (2020: 44,4 mio. kr.), hvilket, korigeret for værdireguleringer af investeringsejendommene, er i overensstemmelse med det forventede. COVID-19 har alene påvirket Selskabet i uvæsentlig grad. Der har vist sig ikke at være nødvendigt at yde rabatter i året. Selskabet har ikke selv direkte anmodet om hjælpepakker fra staten, men har modtaget støtte i form af udskudte betalingsfrister på ejendomsskatter, moms og A-skat.

Ledelsesberetning

Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 913,6 mio. kr. (2020: 932,8 mio. kr.). Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommenes forrentning udgør 6,5 % (2020: 7,0 %).

Forventninger til 2022

For året 2022 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 37 mio. kr. (realiseret 2021: 40,0 mio. kr.).

Som inflationsforudsætning er anvendt 2,0 pct. 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 2022, samt værdiregulering af Selskabets ejendomsportefølje.

Selskabets ejendomme er finansieret med realkredit- og banklån der ikke skal refinansieres i løbet af 2022.

COVID-19 forventes fortsat ikke, under de nuværende vilkår, at få indflydelse på Selskabets resultat i 2022.

Renterisici

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

Begivenheder efter statusdagen

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.

Ledelsesberetning

Resultatopgørelse for 2021

<u>Note</u>		2021 t.kr.	2020 t.kr.
3	Lejeindtægter	66.306	59.170
3	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-26.337	-31.390
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	73.608	16.575
	Bruttoresultat	113.577	44.356
5	Resultat af dattervirksomheder	-224	0
6	Finansielle indtægter	2	0
7	Finansielle omkostninger	-9.302	-9.589
8	Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-377	-466
	Resultat før skat	103.676	34.301
	Skat af årets resultat	-22.624	-8.427
	Årets resultat	81.052	25.874
9	Forslag til resultatdisponering	81.052	25.874

Ledelsesberetning

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	2021 t.kr.	2020 t.kr.
3 Investeringsjendomme	913.600	932.800
Langfristede aktiver	913.600	932.800
10 Kapitalandele i datterselskaber	0	0
Finansielle aktiver	0	0
Langfristede aktiver	913.600	932.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	436
Tilgodehavender hos moderselskab	271	0
Tilgodehavender hos datterselskaber	30.532	0
Andre tilgodehavender	1.048	616
11 Periodeafgrænsningsposter	1.250	2.057
Tilgodehavender	33.101	3.109
Likvide beholdninger	24.548	10.963
Kortfristede aktiver	57.649	14.072
Aktiver	971.249	946.872

Ledelsesberetning

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>t.kr.</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>
Selskabskapital	66.550	66.550
Overført resultat	203.266	122.214
Egenkapital i alt	269.816	188.764
Udskudte skatteforpligtelser	60.655	29.483
Deposita	26.014	25.306
Gæld til moderselskab	100.000	100.000
12 Prioritetsgæld	392.683	495.898
Bankgæld	97.000	75.000
Langfristede forpligtelser	676.352	725.687
Skyldig sambeskatning	2.592	0
12 Prioritetsgæld	14.588	20.062
Leverandørgæld	2.472	2.012
Anden gæld	5.330	8.103
13 Periodeafgrænsningsposter	99	2.244
Kortfristede forpligtelser	25.081	32.421
Passiver	971.249	946.872

Ledelsesberetning

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Egen- kapital t.kr.
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>
2020			
Egenkapital, primo	66.550	96.340	162.890
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>25.874</u>	<u>25.874</u>
Egenkapital, ultimo	<u>66.550</u>	<u>122.214</u>	<u>188.764</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. Resultat af kapitalandele i datterselskaber
6. Finansielle indtægter
7. Finansielle omkostninger
8. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
9. Forslag til resultatdisponering
10. Kapitalandele i datterselskab
11. Periodeafgrænsningsposter
12. Prioritetsgæld
13. Periodeafgrænsningsposter
14. Finansielle instrumenter og risici
15. Oplysning om eventualforpligtelser
16. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
17. Nærtstående parter
18. Ledelsesvederlag
19. Ejerforhold

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021 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 Selskabet er en datterselskab af Fast Ejendom Danmark A/S som udarbejder pengestrømsopgørelse.

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. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

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

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 gælds metode 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 skatteplig-

Noter til årsregnskab

tig 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

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.
- 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 totalindkomstopgørelsen i det regnskabsår. Hvor udbyttet deklarerer.

Noter til årsregnskab

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.

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.

Noter til årsregnskab

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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld håndteres som led i en dokumenteret risikostyringsproces og styres samt rapporteres lø-bende til dagsværdi. Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejen-domme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i totalindkomstopgørelsen 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 no-minelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskab

Periodeafgrænsningsposter

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

Hoved- og nøgletal

Hovedtal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal" samt IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner.

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 og projektejendomme ultimo.

Noter til årsregnskab

2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Mange 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.

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 2021 er 6,5 pct. (2020: 7,0 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 168 mio. kr. (2020: 152 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 (2020: 12 måneder) på tidspunktet for udløb af uopsigelighedsperioder, uanset om lejekontrakterne er opsagt eller ej. For kontrakter uden uopsigelighedsperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder).

Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2022 er budgetteret til 13,2 pct. (2021: 18,3 pct.)

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2020: 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 2021

	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	789	445	555
Jylland	552	352	362
Fyn	725	379	407
I alt	757	390	451

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. 416 (2020: kr. 122). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 47 kr./m² (2020: 40 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)

Alle tre forhold vedrører muligheden for at sammenligne forrentningskravet efter DCF metoden med forrentningskravet efter den afkastbaserede metode. 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.

Selskabet har antaget ejendomsmægler- og valuarfirmaet Colliers International Danmark A/S (Colliers) til at gennemgå værdiansættelserne og de underliggende forudsætninger samt besigtige et antal ejendomme udvalgt af ejendomsmæglerfirmaerne. Honoraret for dette arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Colliers har vurderet markedsværdien af Selskabets portefølje til ca. 942 mio. kr. Det er Colliers' vurdering, at porteføljens samlede værdi skal angives med et vist spænd svarende til 5%. Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes til ca. kr. 897 mio. til kr. 989 mio.

Direktionen finder, at Selskabets interne værdiansættelse på 913,6 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af ejendomsmægleren anførte interval.

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 korrigeret 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 2021, 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 1.

Noter til årsregnskab

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
3. Investerings ejendomme		
Dagsværdi, primo	932.800	866.100
Ejendomme, afgang	-98.500	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	5.692	50.125
Årets dagsværdireguleringer	73.608	16.575
Dagsværdi, ultimo	913.600	932.800
Lejeindtægter	66.306	59.170
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-22.341	-25.017
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-3.996	-6.373
Driftsnetto	39.969	27.780
4. Værdireguleringer af investerings ejendomme		
Dagsværdi, opregulering til markedsværdi	97.589	33.975
Dagsværdi, nedregulering til markedsværdi	-25.681	-17.400
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	1.700	0
	73.608	16.575
5. Resultat af kapitalandele i datterselskaber		
Årets nedskrivninger	-224	0
	-224	0
6. Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	2	0
	2	0
7. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-4.689	-6.233
Renteomkostninger til modervirksomhed	-2.272	-1.980
Renteomkostninger fra bank	-1.954	-846
Øvrige omkostninger	-387	-530
	-9.302	-9.589
8. Værdireguleringer af gældsforpligtelser		
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	-377	-466
	-377	-466
9. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	81.052	25.874
	81.052	25.874

Noter til årsregnskab

10. Kapitalandele i datterselskaber, t.kr.

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Kostpris, primo	0	0
Tilgang i årets løb	224	0
Kostpris, ultimo	224	0
Nedskrivninger, primo	0	0
Nedskrivninger	-224	0
Nedskrivninger, ultimo	-224	0
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	0

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel og stemmere- ttigheder	Om- sætning	Resultat	Aktiver	Egen- kapital
Ejendomsselskabet Baltorpvej	Brøndby	40	100%	1.863	-19.187	96.406	-18.963

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	127	2.057
Forudbetalt leje	1.123	0
	1.250	2.057

12. Prioritetsgæld

Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	407.271	515.960
Nominel værdi af prioritetsgæld	404.597	513.165
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	14.588	20.062
Efter et år og før fem år efter balancedagen	65.059	82.994
Efter fem år efter balancedagen	327.624	412.904
	407.271	515.960

Prioritetsgæld er indregnet således i balancen

Langfristede forpligtelser	392.683	495.898
Kortfristede forpligtelser	14.588	20.062
	407.271	515.960

13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte indtægter	99	2.244
	99	2.244

Noter til årsregnskab

14. 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 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 26.014 t.kr. (2020: 25.306 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, inklusive finansielle derivater.

Selskabet har forfaldne ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 0 kr. (2020: 436 t. kr.) som er sikret ved garanti eller deposita.

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.

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:

Noter til årsregnskab

Kategori	FED 1			
	Forfaldstidspunkt			Total mio. kr.
	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	>5 år mio. kr.	
Prioritetsgæld	-16	-76	-387	-479
Bankgæld	-2	-28	-90	-120
Leverandørgæld	-3	0	0	-3
Ikke afledte finansielle instrumenter	-21	-104	-477	-603
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
I alt	-21	-104	-477	-603

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 52,5 pct. (2020: 62,2 pct.). Med henblik på bedst muligt at sikre Selskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har direktionen besluttet et langsigtet LTV mål på omkring 60 pct.

Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på Selskabets realkreditgæld 1,00 pct. (2020: 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. 5,0 mio. kr. (2020: 5,1 mio. kr.).

	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	-9	-4.046	0,58	2.951	1.095
1 % rentestigning	8.083	4.046	0,58	-2.477	-1.569
Nuværende rente	4.037	0	0,58	0	0

Noter til årsregnskab

Baseret på nominal prioritetsgæld indregnet 31. december 2021.

	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	1.310	-970	0,00	0	970
1 % rentestigning	3.250	970	0,00	0	-970
Nuværende rente	2.280	0	0,00	0	0

Baseret på nominal bankgæld indregnet 31. december 2021.

	2021 mio. kr.	2020 mio. kr.
Kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Likvider og tilgodehavender	25	11
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	407	516
Andre finansielle forpligtelser, anden gæld, m.v.	294	242

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

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.

Det er Selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af Selskabet.

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

Noter til årsregnskab

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.

15. 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.

16. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter 504,3 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 913,6 mio. kr.

17. 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.

Noter til årsregnskab

Transaktioner med moder- og datterselskab

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

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Transaktioner med moderselskab		
Køb af administrationsydelser	7.902	7.594
Finansielle udgifter	2.272	1.980
Gæld til moderselskab	100.000	100.000
Tilgodehavender hos moderselskab	271	0
Transaktioner med datterselskab		
Tilgodehavender hos datterselskab	30.532	0

18. Ledelsesvederlag

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

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

19. 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.

