



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

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Årsrapport 2024

20. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025

Som dirigent

Torben Schultz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
	0
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Hoved- og nøgletal	7
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2025	8
Renterisici/forretningsrisici	8
Begivenheder efter balancedagen	8
Resultatopgørelse for 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024	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 2024 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 2024 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ 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 10. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Anders Knudsen
statsaut. revisor
mne49064

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal¹

Mio. kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	75,1	76,8	64,2	66,3	59,2
Bruttoresultat	68,8	43,3	173,8	113,6	44,4
Resultat af finansielle poster	-27,6	-25,4	-7,4	-9,7	-10,1
Årets resultat	32,1	13,4	129,9	81,1	25,9

Balance	1.131,5	1.108,2	1.117,9	971,2	946,9
Egenkapital	445,2	413,1	399,7	269,8	188,8

Nøgletal, pct.	2024	2023	2022	2021	2020
Overskudsgrad	69,7	56,4	270,8	171,3	75,0
Afkast af den investerede kapital	4,7	3,9	16,6	11,8	4,9
Soliditetsgrad	39,3	37,3	35,8	27,8	19,9
Egenkapitalforrentning	7,5	3,3	38,8	35,3	14,7

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en ejendomsportefølje på 1.031,5 mio. kr. bestående af erhvervsejendomme beliggende i eller omkring de større byer i Danmark. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen. Investeringsstrategien omfatter investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af Selskabets portefølje af ejendomme.

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 32,1 mio. kr. (2023: 13,4 mio. kr.). Der er samlet sket regulering af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024 med +16,4 mio.kr. (2023: -11,8 mio. kr.).

Selskabet har realiseret et resultat af primær drift på i alt 68,8 mio. kr. (2023: 43,3 mio. kr.) og 52,4 mio. kr. (2023: 55,1 mio. kr.) før værdireguleringer, hvilket er lavere end det forventede angivet i årsrapporten for 2023 (niveauet 56 mio. kr.). Forskellen kan henføres til såvel indtægter under som omkostninger over det forventede. Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 1.031,5 mio. kr. (2023: 1.033,2 mio. kr.). Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommenes forrentning udgør 6,8 % (2023: 6,8 %).

¹ Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis

Ledelsesberetning

Forventninger til 2025

For året 2025 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 49 mio. kr. (realiseret 2024: 52,4 mio. kr.). Resultatet efter skat vil i betydelig grad være påvirket af Selskabets finansieringsomkostninger, herunder renteudviklingen i 2025, samt værdiregulering af Selskabets ejendomsportefølje.

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

Selskabets ejendomme er finansieret med realkredit- og banklån der ikke skal refinansieres i løbet af 2025.

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 betalingssevne 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.

Resultatopgørelse for 2024

Note	(t.kr.)	2024	2023
3	Lejeindtægter	75.149	76.843
3	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-22.784	-21.751
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	16.443	-11.780
	Resultat af primær drift	68.808	43.312
5	Finansielle indtægter	4.138	2.850
6	Finansielle omkostninger	-31.411	-27.891
7	Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-350	-312
	Resultat før skat	41.185	17.959
	Skat af årets resultat	-9.045	-4.550
	Årets resultat	32.140	13.409
8	Forslag til fordeling af årets resultat		
	Overført resultat	32.140	13.409

Balance pr. 31. december 2024

Note (t.kr.)	2024	2023
3 Investeringsejendomme	1.031.452	1.033.200
Anlægsaktiver	1.031.452	1.033.200
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	85.979	49.402
Finansielle aktiver	85.979	49.402
Langfristede aktiver	1.117.431	1.082.602
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	326	311
Tilgodehavender hos moderselskab	0	5.459
Andre tilgodehavender	648	719
10 Periodeafgrænsningsposter	1.721	1.588
Tilgodehavender	2.695	8.077
Likvide beholdninger	11.402	17.509
Kortfristede aktiver	14.097	25.586
Aktiver	1.131.528	1.108.188

Balance pr. 31. december 2024

Note	(t.kr.)	2024	2023
	Selskabskapital	66.550	66.550
	Overført resultat	378.685	346.545
	Egenkapital i alt	445.235	413.095
11	Udsudte skatteforpligtelser	102.969	94.786
	Deposita	31.462	30.943
	Gæld til moderskab	84.000	95.000
12	Prioritetsgæld	440.174	364.017
	Bankgæld	8.311	87.000
	Langfristede forpligtelser	666.916	671.746
	Skyldig sambeskatning	863	3.411
12	Prioritetsgæld	14.021	10.983
	Bankgæld	523	5.000
	Leverandørgæld	1.610	1.471
	Anden gæld	979	1.485
13	Periodeafgrænsningsposter	1.381	997
	Kortfristede forpligtelser	19.377	23.347
	Passiver	1.131.528	1.108.188

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

(t.kr.)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital
2024			
Egenkapital, primo	66.550	346.545	413.095
Overført jf. resultatdisponering	0	32.140	32.140
Egenkapital, ultimo	66.550	378.685	445.235
2023			
Egenkapital, primo	66.550	333.136	399.686
Overført jf., resultatdisponering	0	13.409	13.409
Egenkapital, ultimo	66.550	346.545	413.095

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. Finansielle indtægter
6. Finansielle omkostninger
7. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
8. Forslag til resultatdisponering
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
10. Periodeafgrænsningsposter
11. Udskudte skatteforpligtelser
12. Prioritetsgæld
13. Periodeafgrænsningsposter
14. Finansielle instrumenter og risici
15. Oplysning om eventualforpligtelser
16. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
17. Nærtstående parter
18. Antal ansatte og ledelsesvederlag
19. Begivenheder efter balancedagen

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fast Ejendom Danmark 1 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 Fast Ejendom Danmark A/S.

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.

Noter til årsregnskab

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 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 sambeskatte 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.

Noter til årsregnskab

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 IFRS® Accounting Standards ('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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene 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. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen Dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i datterselskaber måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger kapitalandelenes genindvindingsværdi, 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 efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Noter til årsregnskab

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 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 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.

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 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 regnskabsaflæggelsen. 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 dagsværdihierarkiet.

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 2024 er 6,8 pct. (2023: 6,8 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. (2023: 167 mio. kr.).

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 (2023: 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 2025 er budgetteret til 11,2 pct. (2024: 9,1 pct.)

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2023: 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 2025

	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	986	583	690
Jylland	628	366	400
Fyn	776	379	430
I alt	865	454	532

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. 346 (2023: kr. 172). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 52 kr./m² (2023: 53 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 markedsf forholdene.

Selskabets anvendte parametre og metode til værdiansættelse samt den af Selskabet opgjorte dagsværdi understøttes ved udarbejdelse af uafhængige rapporter fra valuarfirmaet Colliers. Valuarerne har samlet vurderet markedsværdien af Selskabets portefølje pr. december 2024 til ca. 1.048 mio. kr. (2023: 1.056 mio. kr.) med et spænd på +/- 5 pct. idet enkelte ejendomme kan være vanskelige at omsætte, ligesom der er indregnet byggeretsværdier, der ikke nødvendigvis kan fra sælges i det nuværende marked. Den angivne markedsværdi understøtter Selskabets bogførte værdi på 1.031,5 mio. kr. ultimo 2024. Honoraret for det udførte arbejde har været fast og er dermed uafhængigt af vurderingens resultat.

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 2024, 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 16.

Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2024	2023
3. Investeringssejendomme		
Dagsværdi, primo	1.033.200	1.047.100
Ejendomme, afgang	-24.700	0
Omkostninger afholdt til forbedringer	11.580	2.065
Årets dagsværdireguleringer	11.372	-15.965
Dagsværdi, ultimo	1.031.452	1.033.200

Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen for ultimo beholdningen af investeringssejendomme udgør +13.320 t.kr. (2023: -15.965 t.kr.).

Lejeindtægter	75.149	76.843
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-20.803	-20.163
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-1.981	-1.588
Driftsnetto	52.365	55.092

4. Værdireguleringer af ejendomme

Dagsværdi, regulering til markedsværdi	11.372	-15.965
Modtaget kompensation ved fraflytninger	0	4.185
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	5.071	0
	16.443	-11.780

Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2024	2023
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.138	2.850
	4.138	2.850
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-20.989	-17.569
Renteomkostninger til modervirksomhed	-5.606	-5.166
Renteomkostninger til bank	-4.155	-5.156
Låneomkostninger	-661	0
	-31.411	-27.891
7. Værdireguleringer af gældsforpligtelser		
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	-311	-312
Realiserede kurstab	-39	0
	-350	-312
8. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	32.140	13.409
	32.140	13.409

Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2024	2023
---------	------	------

9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris, primo	224	224
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris, ultimo	224	224
Nedskrivninger, primo	-224	-224
Nedskrivninger	0	0
Nedskrivninger, ultimo	-224	-224
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	0

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel og stemmerettigheder	Omsætning	Resultat	Aktiver	Egenkapital
Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS	Brøndby	40	100%	10.021	12.288	323.031	-56.049

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	9	11
Forudbetalt leje	1.712	1.577
	1.721	1.588

11. Udskudte skatteforpligtelser

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

Udskudte skatteforpligtelser 1. januar	94.786	93.647
Årets regulering af udskudte skatteforpligtelser	8.183	1.139
Udskudte skatteforpligtelser 31. december	102.969	94.786

Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2024	2023
12. Prioritetsgæld		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	454.195	375.000
Nominel værdi af prioritetsgæld	453.161	374.145
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	14.021	10.983
Efter et år og før frem år efter balancedagen	103.078	82.110
Efter frem år efter balancedagen	337.096	281.907
	454.195	375.000
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	440.174	364.017
Kortfristede forpligtelser	14.021	10.983
	454.195	375.000
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte indtægter	1.381	997
	1.381	997

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 renteudviklingen. 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 31.462 t.kr. (2023: 30.943 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 326 t.kr. (2023: 311 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.

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

Noter til årsregnskab

Om Selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Mio. kr.	Forfaldstidspunkt			
	0 – 1 år	1 – 5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	-31	-155	-457	-642
Bankgæld	-1	-5	-12	-18
Leverandørgæld	-3	0	0	-3
Ikke afledte finansielle instrumenter	-35	-160	-469	-663

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 43,8 pct. (2023: 43,5 pct.).

Ultimo 2024 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på Selskabets realkreditgæld 4,50 pct. (2023: 5,28 pct.).

	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	15.859	-4.532	1,14	3.616	915
1 % rentestigning	24.923	4.532	1,14	-6.654	2.123
Nuværende rente	20.391	0	1,14	0	0

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet 31. december 2024.

Noter til årsregnskab

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsporte-følge i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	464	-88	0,00	0	88
1 % rentestigning	640	88	0,00	0	-88
Nuværende rente	552	0	0,00	0	0

Baseret på nominel bankgæld indregnet 31. december 2024.

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Selskabets samlede årlige renteomkostninger på ca. 4,6 mio. kr. (2023: 4,7 mio. kr.). Selskabets lån hos moderselskabet forrentes efter CIBOR3 med et tillæg på +2,5 pct. og en resterende løbetid på 6 år.

	2024 mio. kr.	2023 mio. kr.
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	12	18
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	454	375
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	42	124

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 12.

Kapitalstyring

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.

Lejeindtægter er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis med fakturering første dag i måned eller kvartal.

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

Noter til årsregnskab

afløede finansielle instrumenter beregnes ved hjælp af værdiansættelsesmetoder så som tilbagediskonterede pengestrøms- eller optionsmodeller. De afløede 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 463,0 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.031,4 mio. kr.

Ejendomsselskabet Fast Ejendom Danmark 1 ApS har som moderselskab afgivet støtteerklæring til datterselskabet Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

17. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Koncernregnskabet for Fast Ejendom Danmark A/S, Ringager 4A, 2605 Brøndby, cvr.nr. 28 50 09 71 kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden eller på hjemmesiden fastejendom.dk.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i Selskabet omfatter Selskabets moder- og datterselskab.

Noter til årsregnskab

Transaktioner med moder- og datterselskab

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

(t.kr.)	2024	2023
Transaktioner med moderselskab		
Køb af administrationsydelser	6.947	6.976
Finansielle udgifter	5.606	5.166
Gæld	84.181	95.000
Tilgodehavender	0	5.459
Transaktioner med tilknyttet datterselskab		
Finansielle indtægter	4.138	2.850
Tilgodehavender	85.978	49.402

18. Antal ansatte og ledelsesvederlag

Selskabet har ingen ansatte.

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

19. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Holger Schultz

Administrerende direktør

Serienummer: 53ee4f6f-876d-40fd-bf75-572bcdf1953c

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-03-10 08:16:27 UTC



Anders Knudsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

Serienummer: 5d7cfa9d-c2d6-4f4b-8ba8-47bd7d6498da

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-10 10:56:12 UTC



Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-10 13:23:26 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Holger Schultz

Dirigent

Serienummer: 53ee4f6f-876d-40fd-bf75-572bcdf1953c

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-04-24 06:34:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: QVUZ0-KYUVZ-TP1U4-ZKGAA-CZA6A-6ZJIF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.