



Fast Ejendom Danmark 2 ApS

Ringager 4A

2605 Brøndby

CVR-nr: 29422893

Hjemsted: Brøndby Kommune

Fast Ejendom Danmark 2 ApS

Årsrapport 2021

16. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2022

Som dirigent

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

Torben Schultz

Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2022	7
Renterisici	7
Begivenheder efter statusdagen	8
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Noteoversigt	12

Selskabsoplysninger

Fast Ejendom Danmark 2 ApS

Ringager 4A

2605 Brøndby

CVR 29 42 28 93

Hjemsted: Brøndby

Telefon: 70 22 80 30

www.fastejendom.dk

Direktion

Direktør Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for Fast Ejendom Danmark 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

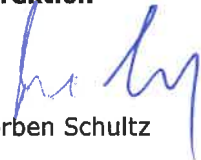
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark 2 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

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

Årsregnskab

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en enkelt boligejendom (78,8 mio. kr.) beliggende i Charlottenlund. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af porteføljen.

Efter salget af Selskabets eneste ejendom er investeringsstrategien pt. uafklaret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 13,5 mio. kr. (2020: 0,6 mio. kr.). Der er sket regulering af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2021 med +15,8 mio.kr. (2020: -0,3 mio. kr.).

Selskabet har realiseret et resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster på i alt 0,2 mio. kr. (2020: 1,7 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

COVID-19 har ikke påvirket Selskabets resultat i 2021. Selskabet har ikke selv direkte anmodet om hjælpepakker fra staten, men har indirekte modtaget støtte i form af udskudte betalingsfrister på ejendoms-skatte, moms og A-skat.

Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 78,8 mio. kr. (2020: 63,0 mio. kr.). Det gennemsnitlige krav til ejendommenes forrentning udgør 3,4 % (2020: 4,0 %).

Selskabet underskrev i december 2021 en aftale med Viga Real Estate om salg af Selskabets tidligere domicilejendom i Charlottenlund (3.000 m²). Ejendommen blev overdraget til den nye ejer pr. den 1. februar 2022. Ejendommen har været et værdifuldt aktiv for Selskabet igennem mange år med en lav tomgang. Ejendommen er løbende blevet værdireguleret til dagsværdi, og salget medfører således kun en beskedent yderligere gevinst i forhold til den bogførte værdi i december 2021. Da ejendommen var ubelånt, vil der tilflyde Selskabet en væsentlig likviditet i 2022.

Forventninger til 2022

Selskabets ejendom er solgt pr. den 1. februar 2022, hvorefter Selskabet ikke forventes at have yderligere aktivitet. Resultatet for 2022 forventes således betydeligt lavere end resultatet for 2021.

Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift og nuværende finansiering ikke eksponeret over for ændringer i renteniveauet.

Selskabet har ikke optaget bankgæld i løbet af 2021.

Begivenheder efter statusdagen

Den indgåede salgsaftale blev endelig ved skøde pr. den 1. februar 2022.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Resultatopgørelse for 2021

<u>Note</u>	2021 t.kr.	2020 t.kr.
3 Lejeindtægter	2.937	2.916
3 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.699	-1.206
4 Værdireguleringer af investeringsejendomme	15.750	-300
Bruttoresultat	15.988	1.410
5 Finansielle omkostninger	-592	-652
Resultat før skat	15.396	758
Skat af årets resultat	-1.920	-176
Årets resultat	13.476	582
Forslag til fordeling af årets resultat		
Overført til næste år	13.476	582

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	2021 t.kr.	2020 t.kr.
3 Investeringsejendomme	78.750	63.000
Langfristede aktiver	78.750	63.000
Andre tilgodehavender	0	6
Tilgodehavender	0	6
Likvide beholdninger	3.052	3.201
Kortfristede aktiver	3.052	3.207
Aktiver	81.802	66.207

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>t.kr.</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>
Selskabskapital	625	625
Overført resultat	51.639	38.163
Egenkapital i alt	52.264	38.788
Deposita	800	761
Gæld til moderselskab	25.000	25.000
Langfristede forpligtelser	25.800	25.761
Skyldig selskabsskat	1.050	176
Skyldig sambeskatningsbidrag	871	0
Gæld til moderselskab	213	0
Leverandørgæld	1.379	1.258
Anden gæld	204	202
Periodeafgrænsningsposter	21	22
Kortfristede forpligtelser	3.738	1.658
Passiver	81.802	66.207

Noter til årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investeringssejendomme
4. Værdireguleringer af investeringsejendomme
5. Finansielle omkostninger
6. Finansielle instrumenter og risici
7. Oplysninger om eventualforpligtelser
8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
9. Nærtstående parter
10. Personaleomkostninger
11. Efterfølgende begivenheder

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021 for Fast Ejendom Danmark 2 ApS, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 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.

Noter til årsregnskab

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.

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 selskab, der behandles som en selskabssammenslutning 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 Værdiregulering af investerings ejendomme.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Finansielle poster

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

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.

Noter til årsregnskab

Egenkapital

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskab

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 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 selskabsregnskabet:

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel. Såfremt der foreligger en underskrevet salgsaftale måles dagsværdien til salgsprisen heri, klassificeret til niveau 1 i dagsværdihierakiet.

Porteføljen består af én ejendom, som ultimo 2021 er indregnet til værdi i underskrevet salgsaftale som udtryk for dagsværdien. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder for 2020 er beskrevet nedenfor.

Den i 2020 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 2020 er 4,0 pct.

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens 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 bygget og kontante depozita) ikke giver et afkast, der kan bogføres på ejendommene.

Noter til årsregnskab

En ændring af forrentningskravet med 1,0 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af hele ejendomsporteføljen ændres med 20 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.

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 på tidspunktet for udløb af uopsigelsesperioder, uanset om lejekontrakterne er opsagt eller ej. For kontrakter uden uopsigelsesperioder er tomgangsrisikoen vurderet individuelt (9-12 måneder). For boligejendomme er der generelt indregnet tomgang med 3 måneder.

Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2021 er budgetteret til 0,2 pct.

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 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.

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 udgør kr. 140. 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:

Noter til årsregnskab

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

Noter til årsregnskab

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
3. Investerings ejendomme		
Dagsværdi, primo	63.000	63.300
Årets dagsværdireguleringer	<u>15.750</u>	<u>-300</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>78.750</u>	<u>63.000</u>
Lejeindtægter	2.937	2.916
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-2.656	-1.151
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	<u>-43</u>	<u>-55</u>
Driftsnetto	<u>238</u>	<u>1.710</u>
4. Værdireguleringer af investerings ejendomme		
Dagsværdi, opregulering til markedsværdi	15.750	0
Dagsværdi, nedregulering til markedsværdi	<u>0</u>	<u>-300</u>
	<u>15.750</u>	<u>-300</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra modervirksomhed	-568	-630
Renteomkostninger fra bankindestående	<u>-24</u>	<u>-22</u>
	<u>-592</u>	<u>-652</u>

6. Finansielle instrumenter og risici

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likvidetsrisici 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 kredittvurderes.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita på 800 t. kr. (2020: 761 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.

Noter til årsregnskab

Selskabet har forfaldne ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 0 t. kr. (2020: 0 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. Selskabets ejendom er pt. ikke belånt og Selskabet er således ikke udsat for likviditetsrisici.

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 p.t. ikke eksponeret over for ændringer i renteniveau.

	<u>2021</u> <u>mio. kr.</u>	<u>2020</u> <u>mio. kr.</u>
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender	3	3
Andre finansielle forpligtelser, anden gæld m.v	30	27

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.

Noter til årsregnskab

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

7. Oplysning om eventualforpligtelser

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernselskaber for danske selskabsskatter og renter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Fast Ejendom Danmark A/S CVR-nr. 28500971. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at Selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Idet porteføljen ikke er belånt er der ikke givet pant i grunde og bygninger.

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Selskabets anparter ejes 100 pct. af moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S, Ringager 4, 2605 Brøndby, cvr. nr. 28 50 09 71.

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i Selskabet omfatter Selskabets moderselskab. Transaktionerne er gennemført på markedsæssige vilkår.

Transaktioner med Moderselskab

Der har i årets løb været gennemført følgende transaktioner med Selskabets moderselskab.

	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Transaktioner med Moderselskab		
Lejeindtægter fra Moderselskab	647	645
Køb af administrationsydelse	415	422
Finansielle udgifter	568	630
Gæld til Moderselskab	25.213	25.000

Noter til årsregnskab

10. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

11. Efterfølgende begivenheder

Den indgåede salgsaftale blev endelig ved skøde pr. den 1. februar 2022.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.