FAST EJENDOM

Fast Ejendom Danmark 1 ApS
Rådhusvej 13
2920 Charlottenlund
CVR-nr: 28720815
Hjemsted: Gentofte Kommune

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Årsrapport 2017

13. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2018

Som dirigent

Lars Frederiksen

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 2018	8
Renterisici	8
Begivenheder efter statusdagen	8
Påvirkning af det eksterne miljø	8
Resultatopgørelse for 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017	12
Noteoversigt	13

Selskabsoplysninger

Fast Ejendom Danmark 1 ApS
Rådhusvej 13
2920 Charlottenlund
CVR 28 72 08 15
Hjemsted: Gentofte

Telefon: 70 22 80 30
www.fastejendom.dk

Direktion
Lars Frederiksen, direktør

Revision
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Charlottenlund, den 9. marts 2018

Direktion

Lars Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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.

København, den 9. marts 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Gath
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne19718

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne40036

Hoved- og nøgletal

Hovedtal, mio.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	69,1	70,9	71,6	64,9	73,1
Bruttoresultat	29,9	27,8	44,4	16,8	-15,5
Resultat af finansielle poster	-12,6	-13,7	-12,9	-15,8	-13,0
Årets resultat	13,5	12,4	29,4	0,4	-31,0
Balancesum	815,1	827,8	896,6	864,7	866,7
Egenkapital	86,1	72,6	60,1	30,7	30,3
Nøgletal, pct.					
Overskudsgrad	43,3	39,2	62,0	25,8	-21,2
Afkast af den investerede kapital	3,6	3,2	5,1	2,0	-1,8
Soliditetsgrad	10,6	8,8	6,7	3,6	3,5
Egenkapitalforrentning	17,0	18,8	64,8	1,3	-67,8

Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i fast ejendom samt drift og udlejning af de erhvervede ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 13,5 mio. kr. (2016: 12,4 mio. kr.). Der er sket regulering af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2017 med -6,7 mio.kr. (2016: -8,8 mio. kr.).

Selskabet har realiseret et resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster på i alt 36,6 mio. kr. (2016: 36,6 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 805,4 mio. kr. (2016: 812,1 mio. kr.). Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommenes forrentning udgør 7,2 % (2016: 7,5 %).

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring for at sikre selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 10 i regnskabet for yderligere omtale heraf.

Forventninger til 2018

For året 2018 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster i niveauet 32 mio. kr. (2017: 32,0 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 2018, samt værdiregulering af Selskabets ejendomsportefølje.

Selskabets ejendomme er udelukkende finansieret med realkreditlån, der er refinansieret i 2016, hvorfor der ikke vil opstå behov for refinansiering i løbet af 2018.

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.

Selskabet indgik i 2012 tre renteswaps á 87,0 mio. kr. til en fast rente i perioden 29. juni 2012 til 30. juni 2017 på henholdsvis 1,88, 1,74 og 1,46 pct. p.a. Disse tre swaps er udløbet juni 2017. Årets resultat er påvirket af tilhørende renteomkostninger -2,2 mio. kr. samt urealiserede kursreguleringer 2,2 mio. kr.

Selskabet har ikke optaget bankgæld i løbet af 2017.

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.

Resultatopgørelse for 2017

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
3	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	69.134	70.906
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-32.568	-34.279
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-6.700	-8.800
	Bruttoresultat	**29.866**	**27.827**
	Resultat af primær drift (EBIT)	**29.866**	**27.827**
4	Finansielle indtægter	2.322	3.823
5	Finansielle omkostninger	-14.914	-17.493
	Resultat før skat	**17.274**	**14.157**
	Skat af årets resultat	-3.765	-1.710
	Årets resultat	**13.509**	**12.447**
6	**Forslag til resultatdisponering**	**13.509**	**12.447**

Balance pr. 31. december 2017

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
3	Investeringsejendomme	805.400	812.100
	Langfristede aktiver	**805.400**	**812.100**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	223	356
	Andre tilgodehavender	1.252	650
7	Periodeafgrænsningsposter	505	1.254
	Tilgodehavender	**1.980**	**2.260**
	Likvide beholdninger	**7.695**	**13.398**
	Kortfristede aktiver	**9.675**	**15.658**
	Aktiver	**815.075**	**827.758**

Balance pr. 31. december 2017

Note		2017 t.kr.	2016 t.kr.
	Selskabskapital	66.550	66.550
	Overført resultat	19.548	6.039
	Egenkapital i alt	**86.098**	**72.589**
	Udskudte skatteforpligtelser	2.025	0
	Deposita	25.176	24.693
	Gæld til moderselskab	88.000	98.190
8	Prioritetsgæld	585.416	602.507
	Langfristede forpligtelser	**700.617**	**725.390**
	Skyldig selskabsskat	1.740	1.063
8	Prioritetsgæld	20.438	20.552
	Gæld til moderselskab	0	1.129
	Leverandørgæld	3.266	1.984
	Anden gæld	2.698	5.051
9	Periodeafgrænsningsposter	218	0
	Kortfristede forpligtelser	**28.360**	**29.779**
	Passiver	**815.075**	**827.758**

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2017

	Selskabs-kapital t.kr.	Overført resultat t.kr	Fore-slået udbytte t.kr.	Egen-kapital t.kr.
2017				
Egenkapital, primo	66.550	6.039	0	72.589
Overført jf. resultatdisponering	0	13.509	0	13.509
Egenkapital, ultimo	66.550	19.548	0	86.098
2016				
Egenkapital, primo	66.550	-6.408	0	60.142
Overført jf. resultatdisponering	0	12.447	0	12.447
Egenkapital, ultimo	66.550	6.039	0	72.589

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.

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investeringsejendomme
4. Finansielle indtægter
5. Finansielle omkostninger
6. Forslag til resultatdisponering
7. Periodeafgrænsningsposter
8. Prioritetsgæld
9. Periodeafgrænsningsposter
10. Finansielle instrumenter og risici
11. Oplysning om eventualforpligtelser
12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
13. Nærtstående parter
14. Ledelsesvederlag
15. Ejerforhold

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2017 for Fast Ejendom Danmark 1 ApS, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse C, mellemstor.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, idet selskabet er en dattervirksomhed af Fast Ejendom Danmark A/S som udarbejder pengestrømsopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis 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.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata samt anerkendte værdiansættelsesmetoder.

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

Noter til årsregnskab

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

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.

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.

Ejendomsomkostninger

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Noter til årsregnskab

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser, afholdte transaktionsomkostninger ved lånoptagelse samt dagsværdi-regulering af prioritetsgæld. Endvidere medtages realiserede og 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, IAS 39, 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.

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

Noter til årsregnskab

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. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

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.

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 løbende til dagsværdi. Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme 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 nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over låneperioden.

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.

Noter til årsregnskab

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.

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 regnskabet:

Dagsværdi af investeringsejendomme
Ejendommene værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. 31. december 2017) til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel.

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes et budget for 10 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 2017 er 7,2 pct. (2016: 7,5 pct.).

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommenes nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være

Noter til årsregnskab

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 94 mio. kr. (2016: 91 mio. kr.).
Diskonteringsrenten er fastsat nominelt og beregnet som forrentningskravet multipliceret med inflationen ud fra følgende formel: (1+ nominel diskonteringsrente) = (1+ real diskonteringsrente) x (1+ inflationsforventning).

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 (2016: 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 2018 er budgetteret til 11,6 pct. (2017: 15,6 pct.)

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2016: 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 spænder fra kr. 0 (for domicilejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 234 (2017: kr. 228). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 48 kr./m2 (2017: 56 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.

Noter til årsregnskab

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
- 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 Sadolin & Albæk A/S (Sadolin & Albæk) 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.

Sadolin & Albæk har vurderet markedsværdien af Selskabets portefølje til ca. 821 mio. kr. Det er Sadolin & Albæk's vurdering, at porteføljens samlede værdi skal angives med et vist spænd svarende til 5%. Markedsværdien af porteføljen kan herefter fastsættes til ca. kr. 780 mio. til kr. 862 mio.

Direktionen finder, at Selskabets interne værdiansættelse på 805,4 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 bag-

Noter til årsregnskab

grund af Selskabets finansielle stilling og LTV for Selskabets ejendomme pr. 31. december 2017, 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 dagsværdihierakiet, 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.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Dagsværdi, primo	812.100	820.900
Årets dagsværdireguleringer	-6.700	-8.800
Dagsværdi, ultimo	**805.400**	**812.100**
Lejeindtægter	69.134	70.906
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-29.311	-30.851
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-3.257	-3.428
Driftsnetto	36.566	36.627
4. Finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	70	0
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	2.252	3.823
	2.322	**3.823**
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	10.366	13.810
Renteomkostninger til modervirksomhed	2.058	1.938
Renteomkostninger fra bank	122	0
Omkostninger ved refinansiering	0	490
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	1.255
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	2.368	0
	14.914	**17.493**
6. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	13.509	12.447
	13.509	**12.447**

Noter til årsregnskab

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
7. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	505	1.254
	505	**1.254**
8. Prioritetsgæld		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	605.854	623.059
Nominel værdi af prioritetsgæld	599.161	610.331
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	20.438	20.552
Efter et år og før fem år efter balancedagen	89.598	86.229
Efter fem år efter balancedagen	495.818	516.278
	605.854	**623.059**
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	585.416	602.507
Kortfristede forpligtelser	20.438	20.552
	605.854	**623.059**
9. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte indtægter	218	0
	218	**0**

10. 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.

Noter til årsregnskab

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 25.176 t.kr. (2016: 24.693 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 223 t. kr. (2016: 356 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:

Kategori	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	> 5 år mio. kr.	Total mio. kr.
Prioritetsgæld	-28	-126	-622	-776
Leverandørgæld	-3	0	0	-3
Ikke afledte finansielle instrumenter	-31	-126	-622	-779
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
I alt	-31	-126	-622	-779

Forfaldne beløb er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter

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.

Noter til årsregnskab

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 74,3 pct. (2016: 75,1 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 2017 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 1,21 pct. (2016: 1,96 pct.) En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 6,0 mio. kr. (2016: 6,2 mio. kr.).

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Varighed i år	Ændring i værdi af gældsporteføje i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	1.476	-5.991	0,43	2.567	3.424
1 % rentestigning	13.459	5.991	0,43	-2.612	-3.380
Nuværende rente	7.468	0	0,43	0	0

Baseret på netto rentebærende gæld indregnet 31. december 2017.

	2017 mio. kr.	2016 mio. kr.
Kategorier af finansielle instrumenter		
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Likvider og tilgodehavender	8	14
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	2
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	606	623
Finansielle forpligtelser, anden gæld m.v	35	34

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

Noter til årsregnskab

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.

Moderselskabet har over for selskabet bekræftet, at moderselskabet indestår for den nødvendige likviditet til at opretholde selskabets drift i 2018, og herunder ikke kræve mellemregningen indfriet, såfremt denne finansiering er nødvendig for servicering af selskabets forpligtelser.

Dagsværdi af finansielle instrumenter

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

11. Oplysning om eventualforpligtelse

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.

12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 606 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 805 mio. kr.

Noter til årsregnskab

13. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

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

Transaktioner med nærtstående parter

Nærtstående parter i selskabet omfatter selskabets modervirksomhed. Transaktionerne er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Transaktioner med modervirksomhed

Der har i årets løb været gennemført følgende transaktioner med modervirksomheden.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Transaktioner med modervirksomhed		
Køb af administrationsydelser	7.541	7.177
Finansielle udgifter	2.058	1.938
Gæld til tilknyttede virksomheder	88.000	98.190
	97.599	**107.305**

Der er ingen ansatte i selskabet.

14. Ledelsesvederlag

Direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

15. Ejerforhold

Selskabets anparter ejes 100 pct. af moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S, Gentofte Kommune, cvr. nr. 28 50 09 71. Moderselskabet udarbejder koncernregnskab.