



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

## Fast Ejendom Danmark 1 ApS

### Årsrapport 2023

19. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

Som dirigent

---

Torben Schultz

## Indholdsfortegnelse

### Side

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Hoved- og nøgletal	7
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2024	8
Renterisici / forrentningsrisici	8
Begivenheder efter balancedagen	8
Påvirkning af det eksterne miljø	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noteoversigt	13

## Selskabsoplysninger

Fast Ejendom Danmark 1 ApS

Ringager 4A

2605 Brøndby

CVR 28 72 08 15

Hjemsted: Brøndby

Telefon: 70 22 80 30

[www.fastejendom.dk](http://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 2023 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 2023 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 14. marts 2024

### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 revisorers 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 14. marts 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830

Anders Knudsen  
statsaut. revisor  
mne49064

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal<sup>1</sup>

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	76,8	64,2	66,3	59,2	68,9
Bruttoresultat	43,3	173,8	113,6	44,4	64,5
Resultat af finansielle poster	-25,4	-7,4	-9,7	-10,1	-7,2
Årets resultat	13,4	129,9	81,1	25,9	44,7

Balance	1.108,2	1.117,9	971,2	946,9	871,9
Egenkapital	413,1	399,7	269,8	188,8	162,9

Nøgletal, pct.	2023	2022	2021	2020	2019
Overskudsgrad	56,4	270,8	171,3	75,0	93,6
Afkast af den investerede kapital	3,9	16,6	11,8	4,9	7,6
Soliditetsgrad	37,3	35,8	27,8	19,9	18,7
Egenkapitalforrentning	3,3	38,8	35,3	14,7	31,8

### Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en ejendomsportefølje på 1.033,2 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 markedsløje og afkastkrav, henvises til note 2.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 13,4 mio. kr. (2022: 129,9 mio. kr.). Der er samlet sket regulering af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2023 med -11,8 mio.kr. (2022: +132,5 mio. kr.).

Selskabet har realiseret et resultat af primær drift på i alt 43,3 mio. kr. (2022: 173,8 mio. kr.) og 55,1 mio. kr. (2022: 41,3 mio. kr.) før værdireguleringer, hvilket er mere end det forventede angivet i årsrapporten for 2022 (niveauet 49 mio. kr.). Forbedringen kan primært henføres til at vedligeholdelse af ejendommene er realiseret på et lavere end forventet niveau samt en reduceret tomgang. Ejendommenes dagsværdi udgør ultimo året 1.033,2 mio. kr. (2022: 1.047,1 mio. kr.). Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommenes forrentning udgør 6,8 % (2022: 6,4 %).

<sup>1</sup> Definitioner og beregningsformler fremgår af note 1 under anvendt regnskabspraksis



## Ledelsesberetning

### Forventninger til 2024

For året 2024 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 56 mio. kr. (realiseret 2023: 55,1 mio. kr.). Resultatet efter skat vil i betydelig grad være påvirket af Selskabets finansieringsomkostninger, herunder renteutviklingen i 2024, 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 2023.

### Renterisici/forretningsrisici

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

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

I de fleste lejeforhold er effekten af svigtende lejeindtægter fra betalingsstandsning/konkurs reduceret gennem forudbetaling, garantier og/eller deposita. Lejeindtægterne reguleres årligt typisk med udviklingen i nettoprisindekset hvilket samlet set reducerer den driftsmæssige risiko i perioder med høj inflation. Desuden indeholder en relativ stor del af lejekontrakterne betingelser om en minimumsregulering uafhængig af den generelle prisudvikling. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil kunne påvirke lejeindtægterne på fremtidige lejeaftaler. De væsentligste risici vedrørende drifts- og vedligeholdelsesudgifter relaterer sig til større vedligeholdelsesarbejder og ombygninger i forbindelse med udskiftning af lejere. Det vurderes imidlertid, at denne type risici er begrænset som følge af arbejdets karakter og Selskabets kompetencer.

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

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Påvirkning af det eksterne miljø

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

## Resultatopgørelse for 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
3	Lejeindtægter	76.843	64.159
3	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-21.751	-22.884
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-11.780	132.498
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>43.312</b>	<b>173.773</b>
5	Finansielle indtægter	2.850	1.303
6	Finansielle omkostninger	-27.891	-10.841
7	Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-312	2.122
	<b>Resultat før skat</b>	<b>17.959</b>	<b>166.357</b>
	Skat af årets resultat	-4.550	-36.487
	<b>Årets resultat</b>	<b>13.409</b>	<b>129.870</b>
8	<b>Forslag til fordeling af årets resultat</b>		
	Overført resultat	<b>13.409</b>	<b>129.870</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

Note (t.kr.)	2023	2022
3 Investeringsejendomme	1.033.200	1.047.100
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.033.200</b>	<b>1.047.100</b>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.402	44.482
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>49.402</b>	<b>44.482</b>
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.082.602</b>	<b>1.091.582</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	311	125
Tilgodehavender hos moderselskab	5.459	7.490
Andre tilgodehavender	719	945
10 Periodeafgrænsningsposter	1.588	1.379
<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.077</b>	<b>9.939</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>17.509</b>	<b>16.342</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>25.586</b>	<b>26.281</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.108.188</b>	<b>1.117.863</b>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
	Selskabskapital	66.550	66.550
	Overført resultat	346.545	333.136
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>413.095</b>	<b>399.686</b>
11	Udskudte skatteforpligtelser	94.786	93.647
	Deposita	30.943	30.735
	Gæld til moderskab	95.000	100.000
12	Prioritetsgæld	364.017	374.258
	Bankgæld	87.000	92.000
	<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>671.746</b>	<b>690.640</b>
	Skyldig sambeskatning	3.411	3.494
12	Prioritetsgæld	10.983	11.445
	Bankgæld	5.000	5.000
	Leverandørgæld	1.471	1.943
	Anden gæld	1.485	5.607
13	Periodeafgrænsningsposter	997	48
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>23.347</b>	<b>27.537</b>
	<b>Passiver</b>	<b>1.108.188</b>	<b>1.117.863</b>

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

(t.kr.)	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital
<b>2023</b>			
Egenkapital, primo	66.550	333.136	399.686
Overført jf. resultatdisponering	0	13.409	13.409
Egenkapital, ultimo	66.550	346.545	413.095
<b>2022</b>			
Egenkapital, primo	66.550	203.266	269.816
Overført jf., resultatdisponering	0	129.870	129.870
Egenkapital, ultimo	66.550	333.136	399.686

### 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. Investeringsejendomme
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. Ejerforhold
20. Begivenheder efter balancedagen

## Noter til årsregnskab

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023 for Fast Ejendom Danmark 1 ApS, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse C, mellemstor.

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

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

#### Grundlag for udarbejdelse

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

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

#### Resultatopgørelsen

##### **Lejeindtægter**

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

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

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

## 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 administrationselskab 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.

### Investeringsejendomme

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

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

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

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

### 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 nominal 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 regnskabsafregningen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

#### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

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

#### Dagsværdi af investeringsejendomme

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

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

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav ultimo 2023 er 6,8 pct. (2022: 6,4 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 167 mio. kr. (2022: 192 mio. kr.).

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

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 (2022: 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 2024 er budgetteret til 9,1 pct. (2023: 7,3 pct.)

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2022: 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 2024

	Kontor	Lager- og logistik	I alt
Sjælland	1.005	581	<b>704</b>
Jylland	630	333	<b>370</b>
Fyn	719	371	<b>419</b>
<b>I alt</b>	<b>871</b>	<b>430</b>	<b>515</b>

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. m<sup>2</sup> spænder fra kr. 0 (for domicilejendomme, hvor vedligeholdelsen betales af lejer) til kr. 172 (2022: kr. 266). Den gennemsnitlige vægtede vedligeholdelsesudgift for hele porteføljen er 53 kr./m<sup>2</sup> (2022: 40 kr./m<sup>2</sup>). Langsigtet vedligehold er skønnet for hver enkelt ejendom og indlagt i terminalåret.

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

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

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

## Noter til årsregnskab

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

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

Selskabets anvendte parametre og metode til værdiansættelse samt den af Selskabet opgjorte dagsværdi understøttes ved udarbejdelse af uafhængige rapporter fra valuarfirmaerne Nordicals og Ring3Erhverv. Valuarerne har samlet vurderet markedsværdien af Selskabets portefølje pr. december 2023 til ca. 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 af valuarerne vurderede markedsværdi understøtter Selskabets bogførte værdi på 1.033,2 mio. kr. ultimo 2023. 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 korrigeret for Selskabets egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

På baggrund af Selskabets finansielle stilling og LTV for Selskabets ejendomme pr. 31. december 2023, 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.)	2023	2022
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi, primo	1.047.100	913.600
Ejendomme, afgang	0	-6.300
Omkostninger afholdt til forbedringer	2.065	14.215
Årets dagsværdireguleringer	-15.965	125.585
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>1.033.200</b>	<b>1.047.100</b>
<p>Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen for ultimo beholdningen af investeringsejendomme udgør -15.965 t.kr.</p>		
Lejeindtægter	76.843	64.159
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-20.163	-20.465
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-1.588	-2.419
<b>Driftsnetto</b>	<b>55.092</b>	<b>41.275</b>
<b>4. Værdireguleringer af ejendomme</b>		
Dagsværdi, regulering til markedsværdi	-15.965	125.585
Modtaget kompensation ved fraflytninger	4.185	0
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	0	6.913
	<b>-11.780</b>	<b>132.498</b>

## Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2023	2022
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.850	1.303
	<b>2.850</b>	<b>1.303</b>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-17.569	-4.631
Renteomkostninger til modervirksomhed	-5.166	-3.216
Renteomkostninger til bank	-5.156	-2.994
	<b>-27.891</b>	<b>-10.841</b>
<b>7. Værdireguleringer af gældsforpligtelser</b>		
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	-312	2.122
	<b>-312</b>	<b>2.122</b>
<b>8. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	13.409	129.870
	<b>13.409</b>	<b>129.870</b>



## Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2023	2022
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo	224	224
Tilgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>224</b>	<b>224</b>
Nedskrivninger, primo	-224	-224
Nedskrivninger	0	0
<b>Nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-224</b>	<b>-224</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel og stemmerettigheder	Omsætning	Resultat	Aktiver	Egenkapital
Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS	Brøndby	40	100%	4.198	7.544	259.460	-68.337

### 10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	11	8
Forudbetalt leje	1.577	1.371
	<b>1.588</b>	<b>1.379</b>

### 11. Udskudte skatteforpligtelser

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

Udskudte skatteforpligtelser 1. januar	93.647	60.655
Årets regulering af udskudte skatteforpligtelser	1.139	32.992
Udskudte skatteforpligtelser 31. december	<b>94.786</b>	<b>93.647</b>

## Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2023	2022
<b>12. Prioritetsgæld</b>		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	375.000	385.703
Nominel værdi af prioritetsgæld	374.145	385.158
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	10.983	11.445
Efter et år og før frem år efter balancedagen	82.110	69.989
Efter frem år efter balancedagen	281.907	304.269
	<b>375.000</b>	<b>385.703</b>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	364.017	374.258
Kortfristede forpligtelser	10.983	11.445
	<b>375.000</b>	<b>385.703</b>
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte indtægter	997	48
	<b>997</b>	<b>48</b>

## Noter til årsregnskab

### 14. Finansielle instrumenter og risici

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

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

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

#### Kreditrisici

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

Selskabet har ikke 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 kredittvurderes.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita på 30.943 t.kr. (2022: 30.735 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 311 t.kr. (2022: 125 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			I alt
	0 – 1 år	1 – 5 år	>5 år	
Prioritetsgæld	-28	-126	-346	-500
Bankgæld	-10	-39	-93	-142
Leverandørgæld	-1	0	0	-1
<b>Ikke afledte finansielle instrumenter</b>	<b>-39</b>	<b>-165</b>	<b>-439</b>	<b>-643</b>

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 43,5 pct. (2022: 44,5 pct.).

Ultimo 2023 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på Selskabets realkreditgæld 5,28 pct. (2022: 3,97 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	16.002	-3.741	0,54	1.929	1.812
1 % rentestigning	23.485	3.741	0,54	-1.856	-1.885
Nuværende rente	19.744	0	0,54	0	0

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet 31. december 2023.

## Noter til årsregnskab

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Modificeret varighed i år	Ændring i værdi af gældsportefølje i t. kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	4.812	-920	0,00	0	920
1 % rentestigning	6.652	920	0,00	0	-920
Nuværende rente	5.732	0	0,00	0	0

Baseret på nominel bankgæld indregnet 31. december 2023.

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Selskabets samlede årlige renteomkostninger på ca. 4,7 mio. kr. (2022: 4,8 mio. kr.). Selskabets lån hos moderselskabet forrentes efter CIBOR3 med et tillæg på +2,5 pct. og en resterende løbetid på 2 år.

	<b>2023</b> <b>mio. kr.</b>	<b>2022</b> <b>mio. kr.</b>
<b>Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	18	68
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	375	386
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	124	229

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

#### Kapitalstruktur

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

#### Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Som beskrevet i note 2, indgår vurdering af Selskabets egen kreditrisiko, herunder værdien af den stillede sikkerhed ved opgørelsen af prioritetsgældens dagsværdi. Den beløbsmæssige størrelse af ændringer i dagsværdien af prioritetsgælden, som kan henføres til ændring i egen kreditrisiko. Dagsværdien af

## 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 467,0 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.033,2 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til banker på 192,8 mio. kr. i datterselskabet Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS er der givet pant i Selskabets kapitalandele, hvis værdi pr. 31. december 2023 udgør 0 kr.

### 17. Nærtstående parter

#### Nærtstående parter med kontrol

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

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

#### Transaktioner med nærtstående parter

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

## Noter til årsregnskab

### Transaktioner med moder- og datterselskab

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

(t.kr.)	2023	2022
<b>Transaktioner med moderselskab</b>		
Køb af administrationsydelser	6.976	7.150
Finansielle udgifter	5.166	3.216
Gæld til moderselskab	95.000	100.000
Tilgodehavender hos moderselskab	5.459	7.490
<b>Transaktioner med tilknyttet datterselskab</b>		
Tilgodehavender hos datterselskab	49.402	43.179

### 18. Antal ansatte og ledelsesvederlag

Selskabet har ingen ansatte.

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

### 19. Ejerforhold

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

Moderselskabet udarbejder koncernregnskab.

### 20. 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

2024-03-14 10:37:05 UTC



## Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 185.237.xxx.xxx

2024-03-14 14:08:31 UTC



## Anders Knudsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-14 14:09:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: DDBH0D265BBVPMXEEGRC8851E0MA5IAZLPAU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**



# 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: 78.153.xxx.xxx

2024-04-17 13:29:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: DXUWD-UO3VP-1XEEG-KCKX5-EPMTJ-ZLFSU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**