



Fast Ejendom Danmark 2 ApS  
Ringager 4A  
2605 Brøndby  
CVR-nr.: 29422893  
Hjemsted: Brøndby Kommune

## Fast Ejendom Danmark 2 ApS

### Årsrapport 2023

18. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2024

Som dirigent

---

Torben Schultz

**Indholdsfortegnelse****Side**

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2024	7
Renterisici	7
Begivenheder efter statusdagen	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noteoversigt	11

**Selskabsoplysninger**

Fast Ejendom Danmark 2 ApS  
Ringager 4A  
2605 Brøndby  
CVR 29 42 28 93  
Hjemsted: Brøndby

Telefon: 70 22 80 30  
[www.fastejendom.dk](http://www.fastejendom.dk)

**Direktion**

Direktør Torben Schultz

**Revision**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allè 36  
2000 Frederiksberg



## Til kapitalejeren i Fast Ejendom Danmark 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fast Ejendom Danmark 2 ApS regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.
- ▶ 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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

## Hovedaktiviteter

Selskabet solgte i 2022 Selskabets eneste ejendom og aktiverne udgøres herefter og ultimo 2023 primært af en større mellemregning med Moderselskabet.

Efter salget af ejendommen er investeringsstrategien pt. uafklaret.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 2,5 mio. kr. (2022: 1,0 mio. kr.). Selskabet har realiseret et resultat af primær drift før værdireguleringer og finansielle poster på i alt -66 t. kr. (2022: -35 t. kr.), hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Årets resultat før skat kan fortsat og i al væsentlighed henføres til forrentning af mellemregning med Moderselskabet.

## Forventninger til 2024

Selskabets indtægter kommer fra forrentning af mellemregning med Moderselskabet. Resultatet for 2024 forventes på niveau med 2023.

## Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift og nuværende finansiering ikke eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Selskabet har ikke optaget gæld i løbet af 2023.

## Begivenheder efter statusdagen

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



## Resultatopgørelse for 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
3	Lejeindtægter	0	263
3	Omkostninger	-66	-298
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-66</b>	<b>-35</b>
4	Finansielle indtægter	3.286	1.491
5	Finansielle omkostninger	0	-147
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.220</b>	<b>1.309</b>
	Skat af årets resultat	-708	-288
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.512</b>	<b>1.021</b>
	<b>Forslag til fordeling af årets resultat</b>		
	Overført resultat	2.512	1.021

## Balance pr. 31. december 2023

Note (t.kr.)	2023	2022
<b>Finansielle aktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	55.550	52.580
<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>55.550</b>	<b>52.580</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>985</b>	<b>1.021</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>985</b>	<b>1.023</b>
<b>Aktiver</b>	<b>56.535</b>	<b>53.603</b>



## Noter til årsregnskab

### Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investeringsejendomme
4. Finansielle indtægter
5. Finansielle omkostninger
6. Oplysninger om eventualforpligtelser
7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8. Nærtstående parter
9. Antal ansatte

## Noter til årsregnskab

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023 for Fast Ejendom Danmark 2 ApS, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

#### Grundlag for udarbejdelse

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

Den anvendte regnskabspraksis, som beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene. For standarder, der implementeres fremadrettet, korrigeres sammenligningstallene ikke.

#### Resultatopgørelsen

##### **Nettoomsætning**

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**

Omkostninger 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.

##### **Finansielle poster, netto**

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

##### **Skat**

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Noter til årsregnskab

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**

#### ***Tilgodehavender***

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### ***Periodeafgrænsningsposter***

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

#### ***Egenkapital***

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

#### ***Sambeskatningsbidrag***

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.

#### ***Periodeafgrænsningsposter***

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

## Noter til årsregnskab

### 2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Mange regnskabsposter kan ikke måles med sikkerhed, men alene skønnes. Sådanne skøn omfatter vurderinger på baggrund af de seneste oplysninger, der er til rådighed på tidspunktet for 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

Som følge af regnskabets relativt ukomplicerede sammensætning har ledelsen ikke fundet det nødvendigt at udføre regnskabsmæssige skøn på poster med væsentlig indflydelse på regnskabet.

(t.kr.)	2023	2022
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi, primo	0	78.750
Afgange	0	-78.750
Årets dagsværdireguleringer	0	0
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Lejeindtægter	0	263
Driftsomkostninger	-66	-298
<b>Driftsnetto</b>	<b>-66</b>	<b>-35</b>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.286	1.491
	<b>3.286</b>	<b>1.491</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-46
Renteomkostninger til kreditinstitutter	0	-101
	<b>0</b>	<b>-147</b>

## Noter til årsregnskab

### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

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

### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 8. Nærtstående parter

#### Nærtstående parter med kontrol

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

Moderselskabet udarbejder koncernregnskab.

#### Transaktioner med nærtstående parter

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

#### Transaktioner med Moderselskab

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

Transaktioner med Moderskab (t.kr.)	2023	2022
Lejeindtægter	0	80
Køb af administrationsydelser	0	0
Finansielle indtægter	3.286	1.491
Finansielle udgifter	0	46
Mellemregning	55.550	52.580
Gæld	0	0

### 9. Antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.



# 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 10:34:12 UTC



## Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 185.237.xxx.xxx

2024-03-14 14:06:05 UTC



## Anders Knudsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-14 14:18:12 UTC



Penneo dokumentnummer: 32NEFM-0205C02DDE1E10-7112FK-00PQ7GH7ZE1068

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 tidsstempet 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 13:27:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZJOPV-021TO-DDENH-TT2FX-QPQH-F-2GM08

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**