

Ejendomsselskabet Ringager ApS  
Ringager 4A  
2605 Brøndby  
CVR-nr: 33 50 53 96  
Hjemsted: Brøndby Kommune

## **Ejendomsselskabet Ringager ApS**

### **Årsrapport 2020**

10. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2021

Som dirigent



---

Torben Schultz

# Indholdsfortegnelse

## Side

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2021	7
Renterisici	8
Begivenheder efter statusdagen	8
Påvirkning af det eksterne miljø	8
Resultatopgørelse for 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Noteoversigt	12

# Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Ringager ApS

Ringager 4A

2605 Brøndby

CVR 33 50 53 96

Hjemsted: Brøndby Kommune

Telefon: 51 94 06 25

[www.fastejendom.dk](http://www.fastejendom.dk)

## **Direktion**

Direktør Torben Schultz

## **Revision**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allè 36

2000 Frederiksberg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Ejendomsselskabet Ringager 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 2020 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 11. marts 2021

**Direktion**



Torben Schultz

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ringager ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ringager ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 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.

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 11. marts 2021  
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
statsaut. revisor  
mne24830



Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
mne40036

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en enkelt ejendom med en værdi på 110,4 mio. kr. beliggende i Brøndby. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af denne ejendom.

Investeringsstrategien er tilpasset og udvidet til også at omfatte investering i ejendomme, hvor selskabet vurderer, at der kan foretages værdiskabende udviklingsopgaver enten som følge af et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, eller som følge af en "gentænkning" af ejendommens karakteristika, formål og muligheder. Selskabet forventer således selv at kunne opnå den design - og vedligeholdelsesmæssige udviklingsgevinst af denne type ejendomme. Samtidig arbejder selskabet aktivt på at imødekomme lejernes efterspørgsel efter mindre og fleksible lejemål, og ejendommen er under istandsættelse til flerbrugerhus eller til anden anvendelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på -1,3 mio. kr. (2019: 73,2 mio. kr.). Der er sket regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 med +3,4 mio.kr. (2019: +2,0 mio. kr.). Selskabet har realiseret et resultat af primær drift på i alt -0,5 mio. kr. (2019: 0,5 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Ejendommens dagsværdi udgør ultimo året 110,4 mio. kr. (2019: 89,5 mio. kr.). Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommens forrentning udgør 7,75 % (2019: 8,0 %).

COVID-19 har ikke påvirket selskabets resultat i 2020. Selskabet har ikke selv direkte anmodet om hjælpepakker fra staten, men har indirekte modtaget støtte i form af udskudte betalingsfrister på ejendoms-skatter, moms og A-skat.

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

### Forventninger til 2021

For året 2021 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet -3,2 mio. kr. mod det i regnskabsåret 2020 realiserede resultat på -3,9 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 renteutviklingen i 2021, samt værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje.

COVID-19 forventes ikke, under de nuværende vilkår, at få indflydelse på selskabets resultat i 2021.



## Ledelsesberetning

### 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.

### 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.

## Ledelsesberetning

### Resultatopgørelse for 2020

<u>Note</u>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
3 Lejeindtægter	3.041	4.841
3 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-6.925	-6.328
4 Værdireguleringer af investeringsejendomme	3.363	1.988
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-521</b>	<b>501</b>
Andre driftsindtægter	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-521</b>	<b>501</b>
5 Finansielle indtægter	0	71.973
6 Finansielle omkostninger	-1.187	-736
7 Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	137	-176
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.571</b>	<b>71.562</b>
Skat af årets resultat	233	1.645
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.338</b>	<b>73.207</b>
<b>Forslag til fordeling af årets resultat</b>		
Overført resultat	<b>-1.338</b>	<b>73.207</b>

## Ledelsesberetning

### Balance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>	<u>2019</u> <u>t.kr.</u>
3 Investeringsejendomme	110.400	89.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.557	0
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>111.957</b>	<b>89.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.112
Andre tilgodehavender	1.066	299
8 Periodeafgrænsningsposter	284	109
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.350</b>	<b>1.520</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.666</b>	<b>144</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>11.016</b>	<b>1.664</b>
<b>Aktiver</b>	<b>122.973</b>	<b>91.164</b>

## Ledelsesberetning

### Balance pr. 31. december 2020

<u>Note</u>	<b>2020</b> t.kr.	<b>2019</b> t.kr.
Selskabskapital	80	80
Overført resultat	8.880	10.218
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.960</b>	<b>10.298</b>
Udskudte skatteforpligtelser	65	0
Deposita	1.572	1.987
Gæld til moderselskab	35.000	15.455
9 Prioritetsgæld	58.820	59.046
Bankgæld	15.380	0
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>110.837</b>	<b>76.488</b>
9 Prioritetsgæld	63	0
Gæld til moderselskab	0	1.949
Leverandørgæld	1.053	917
Anden gæld	2.060	1.512
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>3.176</b>	<b>4.378</b>
<b>Passiver</b>	<b>122.973</b>	<b>91.164</b>

## 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. Periodeafgrænsningsposter
9. Prioritetsgæld
10. Finansielle instrumenter og risici
11. Oplysning om eventualforpligtelser
12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
13. Nærtstående parter

## Noter til årsregnskab

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2020 for Ejendomsselskabet Ringager ApS, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket selskabets regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet nye og ændrede krav til præsentation og oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

#### Grundlag for udarbejdelse

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

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

#### Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager moderselskabet Fast Ejendom Danmark A/S som administrations-selskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som en særskilt post.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 fremførbare skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte

## Noter til årsregnskab

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.

#### *Værdireguleringer af investeringsejendomme*

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder:

- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.
- Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme i forhold til den skønnede dagsværdi primo regnskabsåret.
- Kompensation til reetablering fra fraflyttede lejere.

#### *Finansielle poster*

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

#### *Skat*

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med

## Noter til årsregnskab

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.

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 anskaffessummen som forbedringer.

Ved erhvervelse af investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen Dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

### **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.



## Noter til årsregnskab

### **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 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## 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 regnskabsafslæggelsen. 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 bevisenheder.

### **Væsentlige regnskabsmæssige skøn**

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

### **Dagsværdi af investeringsejendomme**

Ejendommene værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. 31. december 2020) til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel.

## Noter til årsregnskab

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 2020 er 7,75 pct. (2019: 8,0 pct.)

Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Det realiserede afkast i det enkelte år (ejendommens nettoindtægter i forhold til dagsværdien) vil typisk være forskelligt fra forrentningskravet, idet indtægter og udgifter sjældent vil være gennemsnitlige i det enkelte år. Hertil kommer, at visse udgifter generelt ikke indgår i DCF kalkulationen (herunder realiserede tab på debitorer, revision, advokat og annoncering) og dele af dagsværdien (værdi af 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 23 mio. kr.

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

Frie pengestrømme diskonteres medio året, da lejen typisk er forudbetalt måneds- eller kvartalsvis.

Der er forudsat en inflation for både indtægter og udgifter på 2,0 pct. p.a. i overensstemmelse med Den Europæiske Centralbanks langsigtede inflationsmål. Prisudviklingen er dog fraveget i de tilfælde, hvor der kontraktuelt er aftalt andet med lejerne.

Der er for erhvervsjendomme generelt indregnet tomgang med 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). For boligejendomme er der generelt indregnet tomgang med 3 måneder (2019: 3 måneder).

Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2021 er budgetteret til 55,8 pct.

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. for samtlige erhvervsjendomme. Desuden er der taget højde for varige ændringer i lejeniveau og øvrige lejevilkår samt langsigtede drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

## Noter til årsregnskab

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.

Ejendommens 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> udgør kr. 23. 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
- 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 Colliers International Danmark A/S (Colliers) 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.

Colliers har vurderet markedsværdien af Selskabets ejendom til kr. 108,5 mio. Det er Colliers' vurdering, at ejendommens værdi skal angives med et vist spænd svarende til 5%. Markedsværdien af ejendommen kan herefter fastsættes til ca. kr. 103 mio. til ca. kr. 114 mio.

Direktionen finder, at Selskabets interne værdiansættelse på 110,4 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af ejendomsmægleren anførte interval.

## Noter til årsregnskab

### ***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 grund af Selskabets finansielle stilling og LTV for Selskabets ejendomme pr. 31. december 2020, 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 1.

## Noter til årsregnskab

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi, primo	89.500	84.600
Omkostninger afholdt til forbedringer	17.537	2.912
Årets dagsværdireguleringer	3.363	1.988
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>110.400</b>	<b>89.500</b>
Lejeindtægter	3.041	4.841
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-2.846	-2.019
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-4.079	-4.309
<b>Driftsnetto</b>	<b>-3.884</b>	<b>-1.487</b>
<b>4. Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Opskrivning til markedsværdi	3.363	1.988
	<b>3.363</b>	<b>1.988</b>
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Gældseftergivelse	0	71.973
	<b>0</b>	<b>0</b>
<p>Selskabet har i 2019 indgået en aftale med Jyske Bank om eftergivelse af gæld på 72,0 mio. kr. Denne aftale må betragtes som usædvanlig og vil ikke blive gentaget i fremtiden.</p>		
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-580	-435
Renteomkostninger til modervirksomhed	-348	-245
Renteomkostninger fra bank	-184	-56
Stiftelsesomkostninger	-75	0
	<b>-1.187</b>	<b>-736</b>
<b>7. Værdireguleringer af gældsforpligtelser</b>		
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	137	-176
	<b>137</b>	<b>-176</b>

## Noter til årsregnskab

	<b>2020</b> <b>t.kr.</b>	<b>2019</b> <b>t.kr.</b>
<b>8. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	<u>284</u>	<u>109</u>
	<b>284</b>	<b>109</b>
<b>9. Prioritetsgæld</b>		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>58.883</u>	<u>59.046</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>58.738</u>	<u>58.763</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	63	0
Efter et år og før fem år efter balancedagen	4.569	0
Efter fem år efter balancedagen	<u>54.251</u>	<u>59.046</u>
	<b>58.883</b>	<b>59.046</b>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	58.820	59.046
Kortfristede forpligtelser	<u>63</u>	<u>0</u>
	<b>58.883</b>	<b>59.046</b>

## 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 renteutviklingen. Direktionen beslutter løbende at afdække renterisici, såfremt direktionen forventer rentestigninger af længerevarende karakter.

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

### Kreditrisici

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

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Selskabets politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kredittvurderes.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita på 1.572 t. kr. (2019: 1.987 t. kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen, inklusive finansielle derivater.

## Noter til årsregnskab

Selskabet har forfaldne ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 0 kr. (2019: 1.112 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:

	<b>0-1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt; 5 år</b>	<b>Total</b>
	<b>mio. kr.</b>	<b>mio. kr.</b>	<b>mio. kr.</b>	<b>mio. kr.</b>
Prioritetsgæld	-1	-6	-61	-68
Bankgæld	0	-16	0	-16
Leverandørgæld	-1	0	0	-1
Ikke afledte finansielle instrumenter	-2	-22	-61	-85
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
I alt	-2	-22	-61	-85

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 57,7 pct. (2019: 65,8 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.

## Noter til årsregnskab

Ultimo 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på Selskabets realkreditgæld 1,09 pct. (2019: 0,79 pct.). En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 0,6 mio. kr.

	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	0	-587	0,22	127	460
1 % rentestigning	1.175	587	0,22	-127	-460
Nuværende rente	587	0	0,22	0	0

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet 31. december 2020.

	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	78	-155	0,00	0	155
1 % rentestigning	388	155	0,00	0	-155
Nuværende rente	233	0	0,00	0	0

Baseret på nominel bankgæld indregnet 31. december 2020. Der var ikke optaget bankgæld i 2019.

	<b>2020</b> <b>mio. kr.</b>	<b>2019</b> <b>mio. kr.</b>
<b>Kategorier af finansielle instrumenter</b>		
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Likvider og tilgodehavender	10	1
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	0	0
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	74	59
Andre finansielle forpligtelser, anden gæld m.v	40	22

De regnskabsmæssige værdier for udlån/tilgodehavender og forpligtelser til amortiseret kostpris svarer til dagsværdi



## Noter til årsregnskab

### **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.

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 2021, 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 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.

### **12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter ca. 74 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør ca. 110 mio. kr.

## Noter til årsregnskab

### 13. Nærtstående parter

#### Nærtstående parter med kontrol

Fast Ejendom Danmark A/S, Rådhusvej 13, 2920 Charlottenlund 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.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Transaktioner med modervirksomhed</b>		
Køb af administrationsydelse	1.531	1.595
Finansielle udgifter	348	244
Gæld til tilknyttede virksomheder	35.000	17.404
	<b>36.878</b>	<b>19.243</b>