

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

Ejendomsselskabet Ringager ApS

Årsrapport 2023

13. 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	3
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2024	7
Renterisici	7
Begivenheder efter statusdagen	8
Resultatopgørelse	9
Balance	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

Direktion

Direktør Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allè 36
2000 Frederiksberg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 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 Ejendomsselskabet Ringager ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ringager ApS for 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 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 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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en enkelt ejendom med en værdi på 222,8 mio. kr. beliggende i Brøndby. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af denne ejendom.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi og til værdiansættelserne er knyttet en vis usikkerhed, idet ejendommen kan være vanskelig at omsætte. For en nærmere gennemgang af metode, principper og følsomheder ved den interne værdiansættelse, herunder udvikling i anvendt markedsleje og afkastkrav, henvises til note 2.

Investeringsstrategien omfatter investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af Selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat er på 6.817 t.kr. (2022: 37.897 t.kr.). Der er sket regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 med +11,3 mio.kr. (2022: +40,1 mio. kr.). Selskabet har realiseret et resultat af primær drift før værdireguleringer på i alt 1.733 t.kr. (2022: -565 t.kr.), hvilket er bedre end forventningen for 2023 på 947 t. kr. Det forbedrede resultat kan i al væsentlighed henføres til en markant forbedret udlejningsgrad.

Ejendommens dagsværdi udgør ultimo året 222,8 mio. kr. (2022: 192,4 mio. kr.). Det gennemsnitlige vægtede krav til ejendommens forrentning udgør 6,75 % (2022: 7,50 %).

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring for at sikre Selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 9 i regnskabet for yderligere omtale heraf.

Den kortfristede bankgæld (34,2 mio. kr.) består af to stående lån med indfrielse pr. den 22. marts 2024. De stående lån blev optaget i forbindelse med den oprindelige finansieringspakke ved købet af Selskabet i 2019. Ved årsafslutningen er Selskabet i dialog med et finansieringsinstitut og de kortfristede banklån er ultimo februar 2024 erstattet af et 30 årigt obligationslån på gunstige vilkår.

Forventninger til 2024

For året 2024 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 6 mio. kr. mod det i regnskabsåret 2023 realiserede resultat på 1,7 mio. kr.

Resultatet efter skat vil i betydelig grad være påvirket af Selskabets finansieringsomkostninger, herunder renteutviklingen i 2024, samt værdiregulering af Selskabets ejendom.

Som inflationsforudsætning er anvendt 2,0 pct. Forventningen er påvirket af den faktiske inflation samt udviklingen i leje, tomgang og lejernes betalingsevne.

Ledelsesberetning

Renterisici

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 betalings-evne 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 statusdagen

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

Resultatopgørelse for 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
3	Lejeindtægter	12.953	9.770
3	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-11.220	-10.335
4	Værdireguleringer af investeringsejendomme	11.330	40.102
Resultat af primær drift		13.063	39.537
5	Finansielle Omkostninger	-7.574	-2.922
6	Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-130	458
Resultat før skat		5.359	37.073
Skat af årets resultat		1.458	824
Årets resultat		6.817	37.897
Forslag til fordeling af årets resultat			
Overført resultat		6.817	37.897

Balance pr. 31. december 2023

Note (t.kr.)	2023	2022
3 Investeringsejendomme	222.800	192.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.275	2.263
Langfristede aktiver	224.075	194.663
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28	26
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.327	866
Andre tilgodehavender	861	1.036
7 Periodeafgrænsningsposter	346	154
Tilgodehavender	2.562	2.082
Likvide beholdninger	1.923	552
Kortfristede aktiver	4.485	2.634
Aktiver	228.560	197.297

Balance pr. 31. december 2023

Note	(t.kr.)	2023	2022
	Selskabskapital	80	80
	Overført resultat	53.584	46.767
	Egenkapital i alt	53.664	46.847
	Udsudte skatteforpligtelser	0	51
	Deposita	6.450	3.818
	Gæld til tilknyttede virksomheder	65.500	45.000
8	Prioritetsgæld	57.615	58.518
	Bankgæld	0	34.238
	Langfristede forpligtelser	129.565	141.625
8	Prioritetsgæld	1.033	0
	Bankgæld	34.238	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.261	5.498
	Leverandørgæld	2.627	2.649
	Anden gæld	459	434
	Periodeafgrænsningsposter	713	244
	Kortfristede forpligtelser	45.331	8.825
	Passiver	228.560	197.297

Noter til årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investeringsejendomme
4. Værdireguleringer af investeringsejendomme
5. Finansielle omkostninger
6. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser
7. Periodeafgrænsningsposter
8. Prioritetsgæld
9. Finansielle instrumenter og risici
10. Oplysning om eventualforpligtelser
11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
12. Nærtstående parter
13. Antal ansatte

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023 for Ejendomsselskabet Ringager 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter 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.

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.

Noter til årsregnskab

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 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.

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.

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 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.

Noter til årsregnskab

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. Værdiregule-ring til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterføl-gende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 datter-selskabernes 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 regn-skabsmæssig 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 skatteplig-tig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsreg-ler, 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 ba-lancen 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.

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.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal er defineret og beregnet således:

Loan to Value (LTV)

Nettorentebærende gæld ultimo, ekskl. koncernintern gæld, i forhold til værdien af investeringsejendomme og projektejendomme 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 regnskabsaflæggelsen. Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn på grund af ændringer af de forhold, der lå til grund for skønnet, eller på grund af supplerende information, yderligere erfaring eller efterfølgende begivenheder.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

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

Dagsværdi af investeringsejendomme

Ejendomme 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 6,75 pct. (2022: 7,50 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 byggetter 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 ændres med +41 mio. kr. (2022: +34 mio. kr.).

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

Noter til årsregnskab

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

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

Der er for erhvervsejendomme generelt indregnet tomgang med 12 måneder på tidspunktet for udløb af 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 27 pct. (2022: 48 pct.).

Efter budgetperiodens udløb er der i terminalåret indlagt en generel, langsigtet tomgang med 10,0 pct. (2022: 10 pct.). 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 huslejerregulering. Der er gjort fravigelser herfra i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om fredning af lejen. I 2023 er der anvendt en gns. markedsleje for kontorejendommen på 883 kr./m² (2022: 827 kr./m²).

Ejendommens drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med et udarbejdet 10 års budget. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter udgør 26 kr./m² (2022: 24 kr./m²). Langsigtet vedligehold er skønnet 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 reall (forrentningskrav adderet inflation)

Noter til årsregnskab

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 en uafhængig rapport fra valuarfirmaet Ring3Erhverv. Ring3Erhverv har vurderet markedsværdien pr. december 2023 til kr. 218,3 mio. med et spænd på +/- 5 pct. idet ejendommen kan være vanskelig at omsætte i det nuværende marked. Ledelsen finder, at Selskabets værdiansættelse på 222,8 mio. kr. er korrekt i det nuværende marked med relativ få referencehandler og samtidig at Selskabets værdi understøttes af Ring3Erhvervs vurderede markedsværdi. Honoraret for dette arbejde har været fast og 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 ejendom 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 ejendommen. Der henvises til note 9.

Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2023	2022
3. Investeringsejendomme		
Dagsværdi, primo	192.400	133.100
Omkostninger afholdt til forbedringer	19.078	19.198
Årets dagsværdireguleringer	11.322	40.102
Dagsværdi, ultimo	222.800	192.400
<p>Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen for ultimo beholdningen af investeringsejendomme udgør 11.322 t.kr.</p>		
Lejeindtægter	12.953	9.770
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-7.214	-5.217
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-4.006	-5.118
Driftsnetto	1.733	-565
4. Værdireguleringer af ejendomme		
Dagsværdi, regulering til markedsværdi	11.322	40.102
Modtaget kompensation fra fraflyttede lejere	8	0
	11.330	40.102
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	-2.548	-753
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-3.326	-1.447
Renteomkostninger til banker	-1.700	-722
	-7.574	-2.922

Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2023	2022
6. Værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser		
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	-130	458
	-130	458
7. Periodeafgrænsningsposter		
Lejerabatter	311	129
Forudbetalte omkostninger	35	25
	346	154
8. Prioritetsgæld		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i Fast Ejendom Danmark	58.648	58.518
Nominel værdi af prioritetsgæld	58.609	58.609
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	1.033	0
Efter et år og før fem år efter balancedagen	5.920	6.364
Efter fem år efter balancedagen	51.695	52.154
	58.648	58.518
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	57.615	58.518
Kortfristede forpligtelser	1.033	0
	58.648	58.518

Noter til årsregnskab

9. 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 kreditvurderes.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita på 6.450 t. kr. (2022: 3.818 t. kr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Tilgodehavender fra lejere stammer fra udlejning af investeringsejendomme. Huslejeindtægter 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.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen, inklusive finansielle derivater. Selskabet har ingen forfaldne ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere på 28 t. kr. (2022: 26 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.

Noter til årsregnskab

Om Selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

Mio. kr.	0 – 1 år	1 – 5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	-4	-17	-71	-92
Bankgæld	-35	0	0	-35
Leverandørgæld	-3	0	0	-3
Ikke afledte finansielle instrumenter	-42	-17	-71	-130

Forfaldne beløb er baseret på ikke diskonterede pengestrømme inkl. renter. Prioritetsgældens kontraktuelle forpligtelser er opgjort til 92 mio. kr. mod en bogført dagsværdi på 59 mio. kr. svarende til en forskel på 33 mio. kr.

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 40,8 pct. (2022: 47,9 pct.). Selskabets langsigtede mål for LtV er intervallet 60 – 65 pct. Ultimo 2023 udgør Selskabets gennemsnitlige vægtede rentesatser for henholdsvis realkreditgæld, inkl. bidragssats, og bankgæld udgør 5,05 pct. (2022: 2,6 pct.) og 5,7 pct. (2022: 3,1 pct.).

En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 0,9 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	2.374	-586	0,24	143	443
1 % rentestigning	3.546	586	0,24	-142	-444
Nuværende rente	2.960	0	0,24	0	0

Noter til årsregnskab

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet 31. december 2023.

	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	1.609	-342	0,00	0	342
1 % rentestigning	2.294	342	0,00	0	-342
Nuværende rente	1.952	0	0,00	0	0

Baseret på nominel bankgæld indregnet 31. december 2023.

Selskabets lån hos moderselskabet forrentes efter CIBOR 3 med et tillæg på +2,5 pct. og en resterende løbetid på 3 år.

Mio. kr.	2023	2022
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	2	1
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	59	59
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	43	91

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 8.

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.

Moderselskabet har over for Selskabet bekræftet, at Moderselskabet indestår for den nødvendige likviditet til at opretholde Selskabets drift i 2024, og herunder ikke kræve mellemregningen indfriet, såfremt denne finansiering er nødvendig for servicering af Selskabets forpligtelser.

Noter til årsregnskab

10. 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.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter 92,9 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 222,8 mio. kr.

12. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Fast Ejendom Danmark A/S, Ringager 4A, 2605 Brøndby har 100 pct. bestemmende indflydelse på Selskabet.

Moderselskabet, Fast Ejendom Danmark A/S, udarbejder koncernregnskab.

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.

T.kr.	2023	2022
Transaktion med moderselskab		
Koncernintern leje	150	286
Køb af administrationsydelse	2.185	1.695
Finansielle udgifter	3.226	1.447
Gæld til tilknyttede virksomheder	65.500	45.000

13. 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 10:36:03 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 14:08:40 UTC



Anders Knudsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-03-14 14:17:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: MD5E5T4Q88C#KJWPNXZ-DE8DN8-Q8NKEE2G6J3E7E

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

Dirig

Serienummer: 53ee4f6f-876d-40fd-bf75-572bcdf1953c

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-04-17 13:28:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: YDU5V-Q8GHZ-JBXIZ-OJGN3-GNGE2-6LK3E

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**