



Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS
Ringager 4A
2605 Brøndby
CVR-nr.: 42 53 98 99
Hjemsted: Brøndby Kommune

Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Årsrapport 2021

30. juni – 31. december 2021

(1. regnskabsår)

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2022

Som dirigent

Torben Schultz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2022	7
Renterisici	8
Begivenheder efter statusdagen	8
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Noteoversigt	12

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Ringager 4A

2605 Brøndby

CVR 42 53 98 99

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 2021 for Ejendomsselskabet Baltorpvej 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 2021 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. juni – 31. december 2021.

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 10. marts 2022

Direktion



Torben Schultz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS for regnskabsåret 30. juni – 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. juni – 31. december 2021 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 10. marts 2022
EY GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Kennet Hartmann
statsaut. revisor
mne40036

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet er stiftet pr. den 30. juni 2021 og perioden fra den 30. juni til den 31. december 2021 er Selskabets første regnskabsår.

Selskabet ejer en enkelt ejendom med en værdi på 75,9 mio. kr. beliggende i Ballerup. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af denne ejendom. Ejendommen er klassificeret som projektejendom idet den er ved at blive konverteret fra en kontorejendom til en blanding af bolig og kontor. Konverteringen forventes at blive tilendebragt i 2023.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat udgør -19,2 mio. kr. Nedskrivning af skatteaktiv og dagsværdiregulering af ejendommen pr. 31. december 2021 er årsagen til årets underskud. Selskabet har realiseret et resultat af primær drift på i alt -8,0 mio.kr., hvilket er i overensstemmelse med det forventede.

Ejendommens kostpris er ultimo året opgjort til 75,9 mio. kr. Ejendommen måles til kostpris med tillæg af projekt- og finansieringsomkostninger indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

COVID-19 har ikke påvirket Selskabets resultat i 2021. Selskabet har ikke selv direkte anmodet om hjælpepakker fra staten, men har indirekte modtaget støtte i form af udskudte betalingsfrister på ejendoms-skatte, moms og A-skat.

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring for at sikre Selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 8 i regnskabet for yderligere omtale heraf.

Forventninger til 2022

For året 2022 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet -0,5 mio. kr. mod det i regnskabsåret 2021 realiserede resultat på +0,3 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 2022, samt værdiregulering af Selskabets ejendomsportefølje.

COVID-19 forventes ikke, under de nuværende vilkår, at få indflydelse på Selskabets resultat i 2022.

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.

Ledelsesberetning

Resultatopgørelse for 2021

<u>Note</u>	2021 30/6 - 31/12 t.kr.
3 Lejeindtægter	1.863
3 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.598
4 Værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.300
Bruttoresultat	-8.035
 Andre driftsindtægter	 0
Resultat af primær drift	-8.035
 5 Finansielle omkostninger	 -870
Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	0
Resultat før skat	-8.905
Skat af årets resultat	-10.282
Årets resultat	-19.187
 Forslag til fordeling af årets resultat	
Overført resultat	-19.187

Ledelsesberetning**Balance pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>t.kr.</u>
3 Projektejendomme	<u>75.900</u>
Langfristede aktiver	<u>75.900</u>
Udskudt skatteaktiv	570
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	286
6 Periodeafgrænsningsposter	<u>8</u>
Tilgodehavender	<u>864</u>
Likvide beholdninger	<u>20.212</u>
Kortfristede aktiver	<u>21.076</u>
Aktiver	<u>96.976</u>

Ledelsesberetning

Balance pr. 31. december 2021

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>t.kr.</u>
Selskabskapital	40
Overført resultat	-19.003
Egenkapital i alt	-18.963
Deposita	1.016
7 Prioritetsgæld	74.990
Langfristede forpligtelser	76.006
7 Prioritetsgæld	5.466
Gæld til moderselskab	30.532
Leverandørgæld	1.999
Anden gæld	1.936
Kortfristede forpligtelser	39.933
Passiver	96.976

Noter til årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investerings- og projektejendomme
4. Værdireguleringer af investeringsejendomme
5. Finansielle omkostninger
6. Periodeafgrænsningsposter
7. Prioritetsgæld
8. Finansielle instrumenter og risici
9. Oplysning om eventualforpligtelser
10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11. Nærtstående parter
12. Personaleomkostninger

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021 for Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

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 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.

Noter til årsregnskab

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 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.

Noter til årsregnskab

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, 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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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.

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

Projektejendomme

Projektejendomme er ejendomme, der er taget ud af porteføljen med investerings ejendomme mens de gennemgår væsentlige værdiforøgende ombygninger. Ejendomme overføres fra porteføljen af investerings ejendomme til dagsværdi. Efterfølgende måles projektejendomme til dagsværdi såfremt denne kan skønnes pålideligt, alternativt måles projektejendommen til kostpris med tillæg af projekt- og finansieringsomkostninger.

Noter til årsregnskab

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Hoved- og nøgletal

Hovedtal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal" samt IPD/Dansk Ejendomsindeks definitioner.

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

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 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

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi ved anvendelse af en DCF værdiansættelsesmodel.

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 2021 er 7,75 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 12 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). For boligejendomme er der generelt indregnet tomgang med 3 måneder (2019: 3 måneder).

Den gennemsnitlige tomgangsprocent i 2022 er budgetteret til 51,6 pct.

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

Der er i beregningen taget højde for, at den betalte leje kan være lavere eller højere end den vurderede aktuelle markedsleje. I de tilfælde, hvor forskellen er mere end 10 pct., er budgetlejen reguleret til den aktuelle markedsleje over en 4 års periode i overensstemmelse med reglerne for huslejustreregulering. Der er gjort fravigelser herfra i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om fredning af lejen.

Ejendommenes drifts- og vedligeholdelsesudgifter er indlagt i overensstemmelse med de udarbejdede 10 års budgetter for hver enkelt ejendom. Planlagte vedligeholdelsesarbejder er i budgetperioden indlagt på de tidspunkter, arbejderne forventes udført. De samlede vedligeholdelsesudgifter pr. m² udgør kr. 41. 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 reallt (forrentningskrav adderet inflation)

Noter til årsregnskab

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 diskonterings tidspunkt 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. Honoraret for dette arbejde har været fast og dermed uafhængigt af vurderingernes resultat.

Colliers har vurderet markedsværdien af Selskabets ejendom til kr. 78,6 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. 74,8 mio. til ca. kr. 82,5 mio.

Direktionen finder, at Selskabets interne værdiansættelse på 75,9 mio. kr. ligger komfortabelt inden for det af ejendomsmægleren anførte interval.

Måling af prioritetsgæld til dagsværdi

Finansiering af Selskabets investeringer i ejendomme sker primært med prioritetsgæld, der optages individuelt pr. ejendom. Uanset om en investeringsejendom afhændes ved at sælge aktier eller selve ejendommen, vil prioritetsgælden blive afhændet eller afviklet i samme forbindelse til gældens kursværdi. Selskabets afkast består således både af værdireguleringer af investeringsejendommene og af den tilhørende prioritetsgæld. Derfor måles, overvåges og rapporteres begge dele løbende til dagsværdi til Selskabets direktion.

Dagsværdien af prioritetsgælden opgøres ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for Selskabets egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed. På baggrund af Selskabets finansielle stilling og LtV (79,4%) for Selskabets ejendomme pr. 31. december 2021, 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

	2021
	t.kr.
3. Investeringsejendomme	
Dagsværdi, primo	0
Tilgang ved stiftelse	84.200
Årets dagsværdireguleringer	-8.300
Ovf. til projektejendomme	-75.900
Dagsværdi, ultimo	0
Projektejendomme	
Kostpris, primo	0
Ovf. fra investeringsejendomme	75.900
Kostpris, ultimo	75.900
Lejeindtægter	1.863
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-773
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-825
Driftsnetto	265
4. Værdireguleringer af investeringsejendomme	
Nedkrivning til markedsværdi	-8.300
	-8.300
5. Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-869
Renteomkostninger fra bank	-1
	-870

Noter til årsregnskab

	2021
	t.kr.
6. Periodeafgrænsningsposter	
Forudbetalte omkostninger	<u>8</u>
	8
7. Prioritetsgæld	
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>80.456</u>
Nominel værdi af prioritetsgæld	<u>79.952</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:	
Indenfor et år efter balancedagen	5.466
Efter et år og før fem år efter balancedagen	22.188
Efter fem år efter balancedagen	<u>52.802</u>
	80.456
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen	
Langfristede forpligtelser	74.990
Kortfristede forpligtelser	<u>5.466</u>
	80.456

8. 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 1.016 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 ingen forfaldne ikke værdiforringede tilgodehavender fra lejere.

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:

	Baltorpevej			Total mio. kr.
	0-1 år mio. kr.	1-5 år mio. kr.	>5 år mio. kr.	
Prioritetsgæld	-7	-27	-59	-93
Bankgæld	0	0	0	0
Leverandørgæld	-2	0	0	-2
Ikke afledte finansielle instrumenter	-9	-27	-59	-95
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	0
I alt	-9	-27	-59	-95

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 79,4 pct.

Noter til årsregnskab

Ultimo 2021 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på Selskabets realkreditgæld 1,00 pct. En ændring på 1,0 procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i Selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 0,8 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	-1	-800	0,47	381	419
1 % rentestigning	1.598	800	0,47	-378	-422
Nuværende rente	799	0	0,47	0	0

Baseret på nominel prioritetsgæld indregnet 31. december 2021.

2021
mio. kr.

Kategorier af finansielle instrumenter

Likvider og tilgodehavender	20
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	80
Andre finansielle forpligtelser, anden gæld m.v	35

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

Kapitalstyring

Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk 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 2022, og herunder ikke kræve mellemregningen indfriet, såfremt denne finansiering er nødvendig for servicering af Selskabets forpligtelser.

Noter til årsregnskab

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.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med det igangværende byggeprojekt stillet et entreprise-/arbejdsgaranti over for entreprenøren. Der udover har Selskabet 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.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter 80,5 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 75,9 mio. kr.

I forbindelse med ombygning af ejendommen Baltorpevej i Ballerup fra kontor- til boligejendom er der stillet en arbejdsgaranti på 19,9 mio. kr. til entreprenøren af Selskabet. Som sikkerhed herfor er der givet pant i tilsvarende sum af likvider.

11. Nærtstående parter

Nærtstående parter med kontrol

Fast Ejendom Danmark A/S, Ringager 4A, 2605 Brøndby har, via Fast Ejendom Danmark 1 ApS, 100 pct. bestemmende indflydelse på Selskabet.

Transaktioner med nærtstående parter

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

Noter til årsregnskab

Transaktioner med modervirksomhed

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

	<u>2021</u> t.kr.	<u>2020</u> t.kr.
Transaktioner med modervirksomhed		
Køb af administrationsydelser	484	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.532	0

12. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.