



Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Ringager 4A

2605 Brøndby

CVR-nr.: 42 53 98 99

Hjemsted: Brøndby Kommune

Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Årsrapport 2022

2. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2023

Som dirigent

Torben Schultz

Indholdsfortegnelse**Side**

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2023	7
Renterisici	8
Begivenheder efter statusdagen	8
Resultatopgørelse	9
Balance	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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 2023

Direktion



Torben Schultz

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 revisorerens etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 14. marts 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830



Anders Knudsen
statsaut. revisor
mne49064

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet blev stiftet pr. den 30. juni 2021. Perioden fra den 1. januar til den 31. december 2022 er Selskabets andet regnskabsår.

Selskabet ejer en enkelt ejendom med en værdi på 85,5 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 2024.

Til værdiansættelsen er knyttet en vis usikkerhed, idet ejendommen kan være vanskelige at omsætte, ligesom byggeretsværdier ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. For en nærmere gennemgang af metode, principper og følsomheder ved den interne værdiansættelse, herunder udviklingen i anvendt markedsleje og afkastkrav, henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat udgør -56,9 mio. kr. (2021: -19,2 mio. kr.). Dagsværdiregulering af ejendommen pr. 31. december 2022 er den primære årsag til årets underskud. Selskabet har realiseret et resultat af primær drift før værdireguleringer på i alt -0,3 mio.kr. (2021: +0,3 mio. kr.), hvilket er i overensstemmelse med forventningen for 2022 som angivet i årsrapporten for 2021.

Som projektejendom er Selskabets ejendom ultimo året opgjort til 85,5 mio. kr. (2021: 75,9 mio. kr.). Ejendommen måles til dagsværdi såfremt denne kan skønnes pålideligt, alternativt måles ejendommen til kostpris med tillæg af projekt- og finansieringsomkostninger.

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

Forventninger til 2023

For året 2023 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet -0,2 mio. kr. mod det i regnskabsåret 2022 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 2023, samt værdiregulering af Selskabets ejendomsportefølje.

Selskabets ejendom er finansieret med koncernintern gæld og bankgæld, der ikke skal refinansieres i løbet af 2023.

Ledelsesberetning

Renterisici / forretningsrisici

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

De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende 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 2022

Note	2022 t.kr.	2021 30/6 - 31/12 t.kr.
3 Lejeindtægter	3.385	1.863
3 Omkostninger vedrørende ejendomme	-3.730	-1.598
4 Værdireguleringer af ejendomme	-51.266	-8.300
Resultat af primær drift	-51.611	-8.035
5 Finansielle omkostninger	-7.232	-870
Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser	-31	0
Resultat før skat	-58.874	-8.905
Skat af årets resultat	1.956	-10.282
Årets resultat	-56.918	-19.187
Forslag til fordeling af årets resultat		
Overført resultat	-56.918	-19.187

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	2022 t.kr.	2021 t.kr.
3	85.533	75.900
Langfristede aktiver	85.533	75.900
Udskudt skatteaktiv	0	570
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2.527	286
Andre tilgodehavender	449	0
6	9	8
Tilgodehavender	2.985	864
Likvide beholdninger	44.984	20.212
Kortfristede aktiver	47.969	21.076
Aktiver	133.502	96.976

Balance pr. 31. december 2022

<u>Note</u>	<u>2022</u> t.kr.	<u>2021</u> t.kr.
Selskabskapital	40	40
Overført resultat	-75.921	-19.003
Egenkapital i alt	-75.881	-18.963
Deposita	2.019	1.016
Gæld til tilknyttede virksomheder	126.482	0
7 Prioritetsgæld	0	74.990
Bankgæld	80.000	0
Langfristede forpligtelser	208.501	76.006
7 Prioritetsgæld	0	5.466
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	30.532
Leverandørgæld	109	1.999
Anden gæld	773	1.936
Kortfristede forpligtelser	882	39.933
Passiver	133.502	96.976

Noter til årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investerings- og projektejendomme
4. Værdireguleringer af ejendomme
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. Antal ansatte

Noter til årsregnskab

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022 for Ejendomsselskabet Baltorpvvej 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres til lejer og med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme 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 ejendomme

Værdiregulering af ejendomme indeholder:

- Dagsværdiregulering af ejendomme.
- Gevinst/tab ved salg af ejendomme 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.

Noter til årsregnskab

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 sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændringer i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

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.

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 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 tilbagedis-

Noter til årsregnskab

konteres, 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.

Projektejendomme

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

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 skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkom-ster. 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.

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.

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 projektejendomme

Projektejendomme værdiansættes ultimo hver måned (senest pr. 31. december 2022) til dagsværdi såfremt denne kan opgøres pålideligt. Alternativt måles projektejendomme til kostpris.

Den anvendte metode indebærer, at nutidsværdien af projektejendomme opgøres ved tilbagediskontering af den forventede værdi af det endelige nøglefærdige projekt, samt resterende projektomkostninger (niveau 3). Allerede afholdte omkostninger indregnes løbende som tilgang i kostprisen.

Det samlede projekt er værdiansat i samarbejde med ejendomsmæglerfirmaerne Home og Commercium. Hvor Home har vurderet de anvendte lejeniveauer for lejeboligerne har Commercium bidraget med vurdering af den overordnede businesscase herunder forrentningskrav, driftsomkostninger m.m.

Forrentningskravet, anvendt til diskontering af de kommende betalingsstrømme, er en vigtig faktor ved dagsværdiberegningen. Årets anvendte forrentningskrav udgør 4,85 pct. En ændring af forrentningskravet med -1,0 procentpoint for erhvervsdelen og -0,25 pct. for boligdelen vil medføre at dagsværdien af projektejendommene ændres med +18 mio. kr. En tilsvarende stigning vil have en effekt på -18 mio. kr.

De anvendte lejeniveauer er vurderet ud fra de pågældende lejligheds størrelser og svinger fra 1.710 kr./m² for de mindste lejligheder til 1.415 kr./m² for de største lejligheder. For erhvervslejemål svinger det anvendte lejeniveau fra 500 kr./m² for kælderlokaler til 1.600 kr./m² for laboratorie ekskl. drift.

Noter til årsregnskab

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Dagsværdi, primo	0	0
Tilgang ved stiftelse	0	84.200
Årets dagsværdireguleringer	0	-8.300
Ovf. til projektejendomme	0	-75.900
Dagsværdi, ultimo	0	0
Projektejendomme		
Dagsværdi, primo	75.900	0
Årets tilgang	60.899	0
Årets dagsværdireguleringer	-51.266	0
Ovf. fra investeringsejendomme	0	75.900
Dagsværdi, ultimo	85.533	75.900
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen for ultimo beholdningen af investeringsejendomme udgør -51.266 t.kr.		
Lejeindtægter	3.385	1.863
Driftsomkostninger, ejendomme med lejeindtægter	-1.197	-773
Driftsomkostninger, ejendomme i tomgang	-2.533	-825
Driftsnetto	-345	265
4. Værdireguleringer af ejendomme		
Dagsværdi, nedregulering til markedsværdi	-51.266	-8.300
	-51.266	-8.300
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-390	-869
Renteomkostninger til modervirksomhed	-3.646	0
Renteomkostninger fra bank	-1.662	-1
Øvrige omkostninger	-1.534	0
	-7.232	-870

Noter til årsregnskab

	<u>2022</u> t.kr.	<u>2021</u> t.kr.
6. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	<u>9</u>	<u>8</u>
	<u>9</u>	<u>8</u>
7. Prioritetsgæld		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	<u>0</u>	<u>80.456</u>
Nominal værdi af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>79.952</u>
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	0	5.466
Efter et år og før fem år efter balancedagen	0	22.188
Efter fem år efter balancedagen	<u>0</u>	<u>52.802</u>
	<u>0</u>	<u>80.456</u>
Prioritetsgæld er indregnet således i balancen		
Langfristede forpligtelser	0	74.990
Kortfristede forpligtelser	<u>0</u>	<u>5.466</u>
	<u>0</u>	<u>80.456</u>

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 fra sine lejere modtaget deposita på 2.019 t.kr. (2021:1.016 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 betalingsforbindelser 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.

Noter til årsregnskab

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.

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:

Mio. kr.	0 – 1 år	1 – 5 år	>5 år	I alt
Bankgæld	-5	-82	0	-87

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 40,9 pct. (2021: 79,4 pct.). Selskabets langsigtede mål for LtV er intervallet 60 – 65 pct.

Ultimo 2022 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats på Selskabets bankgæld 5,72 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.

Noter til årsregnskab

	Årlig renteomkostning i t. kr.	Ændring i årlig renteomkostning i t.kr.	Ændring i resultat før skat t. kr.
1 % rentefald	3.773	-800	800
1 % rentestigning	5.373	800	-800
Nuværende rente	4.573	0	0

Baseret på bankgæld indregnet 31. december 2022.

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

Mio. kr.	2022	2021
Kategorier af finansielle instrumenter		
Likvider og tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris	45	20
Finansielle forpligtelser, der er henført til dagsværdi over resultatopgørelsen	0	80
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	208	35

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 7.

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 2023, og herunder ikke kræve mellemregningen indfriet, såfremt denne finansiering er nødvendig for servicering af Selskabets forpligtelser.

Noter til årsregnskab

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med det igangværende byggeprojekt stillet et entreprenørgaranti 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 80,0 mio. kr. (2021: 80,5 mio. kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 85,5 mio. kr. (2021: 75,9 mio. kr.).

I forbindelse med ombygning af ejendommen Baltorpvej i Ballerup fra kontor- til boligejendom er der stillet en arbejdsgaranti på 19,9 mio. kr. til entreprenøren af Selskabet.

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.

Det ultimative moderselskab, 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 – Fast Ejendom Danmark 1 ApS

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

t.kr.	2022	2021
Transaktion med moderselskab		
Finansielle udgifter	1.303	0
Gæld	44.482	30.532

Noter til årsregnskab

Transaktioner med ultimativ modervirksomhed – Fast Ejendom Danmark A/S

Der har i årets løb været gennemført følgende transaktioner med den ultimative modervirksomhed.

t.kr.	2022	2021
Transaktion med ultimativt moderselskab		
Køb af administrative ydelser	955	484
Finansielle udgifter	2.343	0
Gæld	82.000	0

12. Antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.