



Konference om ejendoms- markedet 2023

Den 21. november 2022





Dagens program

- 9:00 **Velkomst**
Søren Thorvaldsen Svane Keller, PwC
- 9:05 **Præsentation af rapporten 'Emerging Trends in Real Estate in Europe 2023' med perspektivering til det danske marked**
Christian Støtt Hansen og Søren Thorvaldsen Svane Keller, PwC
- 9:45 **Ejendomsskat og de nye vurderinger – udfordringer og usikkerhed**
Heidi Flindt, PwC
- 10:15 **Pause og networking**
- 10:55 **Finansiering i et volatilt marked, herunder grøn finansiering**
Jakob Wind-Hansen, Head of Real Estate, Nykredit
- 11:25 **Lagerbeskatning af investeringsejendomme – hvor står vi nu?**
Søren Thorvaldsen Svane Keller, PwC
- 12:00 **Frokost og networking**

20 years of Emerging Trends Europe



2004

"We are building as we have done for the past 30 years," says one interviewee, "without questioning if this meets the requirements of a changing society."

2006

A vocal minority of investors warn of a market bubble that may soon burst. "We're having to take on more and more risk for less and less return," says one.



2008

Battered by the US subprime crisis, "fear is back" for Europe's property players. Says one: "Consumers are fine, tenants are fine, the countries are fine — the missing link is debt."

2010

Europe's economic recovery is weak and consumer spending restrained. Tenants want rent reductions; negotiations with bankers are "mentally gruelling." The key question, one investor asks: "Will there be tenant defaults?"



2012

The industry laments renewed liquidity issues, a gloomy economic outlook and possible breakup of the Eurozone. "Equity will not enter at current prices, yields and expected return," says one investor.

2014

As competition for prime assets intensifies, investors seek stable income from student housing, data centres and other alternatives. Green buildings, too, are seen now as part of "a consolidation of quality."



2016

Industry players look beyond rent collection and consider property as a service: "Twenty years ago, we had tenants, now we have customers," says one. "In 20 years' time we'll have guests."

2018

Technology becomes increasingly important to logistics' enduring success as well as the rise of co-working and "space as a service." Says one interviewee: "Collaboration between tenant and landlord will be more and more crucial."



2020

Property continues to outperform other asset classes, but there is caution given the darkening macroeconomic outlook. "Occupier decisions are taking a little longer than they were last year," says one interviewee.

2022

The industry adapts as the pandemic accelerates digitalisation, dispersed working and online shopping, while hugely reinforcing the ESG agenda and highlighting the need for greater emphasis on customer service, brand and reputation.



2005

"Everyone is looking for income," says one interviewee as investors shift into multiple sectors, even niches like car parks and self-storage. At the same time: "The high street is dying."

2007

Property is expected to outperform other asset classes in 2007 but says one interviewee: "If 12 o'clock is the top of the cycle, we are at five minutes to 12."



2009

The global financial crisis has been "devastating" for Europe's property industry. "I would put it alongside the fall of Rome — though this time the barbarians were already inside the gates."



2011

In "austerity Europe," the lending market remains tough and the challenge lies in managing risk. "We need leaders with strategies, not acquisition teams with too much money," says one interviewee.



2013

After a five-year "Darwinian struggle," optimism returns. Global capital starts flowing into core property via the big investment managers while some specialists seek value-add opportunities from banks flipping distressed assets.

2015

Investors are veering between core and opportunistic assets, as reflected in the survey's top five cities: German stalwarts Berlin and Hamburg alongside the recovery plays of Dublin, Madrid and Athens.



2017

Populism — especially Brexit — weighs heavily on real estate. Returns are scaled down and active asset management talked up. In this risk-off climate, Germany is regarded as a haven for capital.

2019

Core asset values are at record levels and in this late-cycle market industry players are starting to cherish "sustainable cash-flows" — increasingly from residential and alternatives — and adopt "develop-to-core" strategies.



2021

COVID-19 led to sharp recession in 2020 and the prospect of a fragile economic recovery in 2021. "Everything that was being disrupted is being disrupted at a much faster pace," says an investment manager.



Præsentation af rapporten 'Emerging Trends in Real Estate in Europe 2023' med perspektivering til det danske marked



Søren Thorvaldsen Svane Keller

Partner i Tax og industrileder for Real Estate, PwC



Christian Støtt Hansen

Partner i Deals, PwC

In the eye of the storm – key themes for 2023

#1 Realism
supersedes
optimism

#2 Shifting concerns

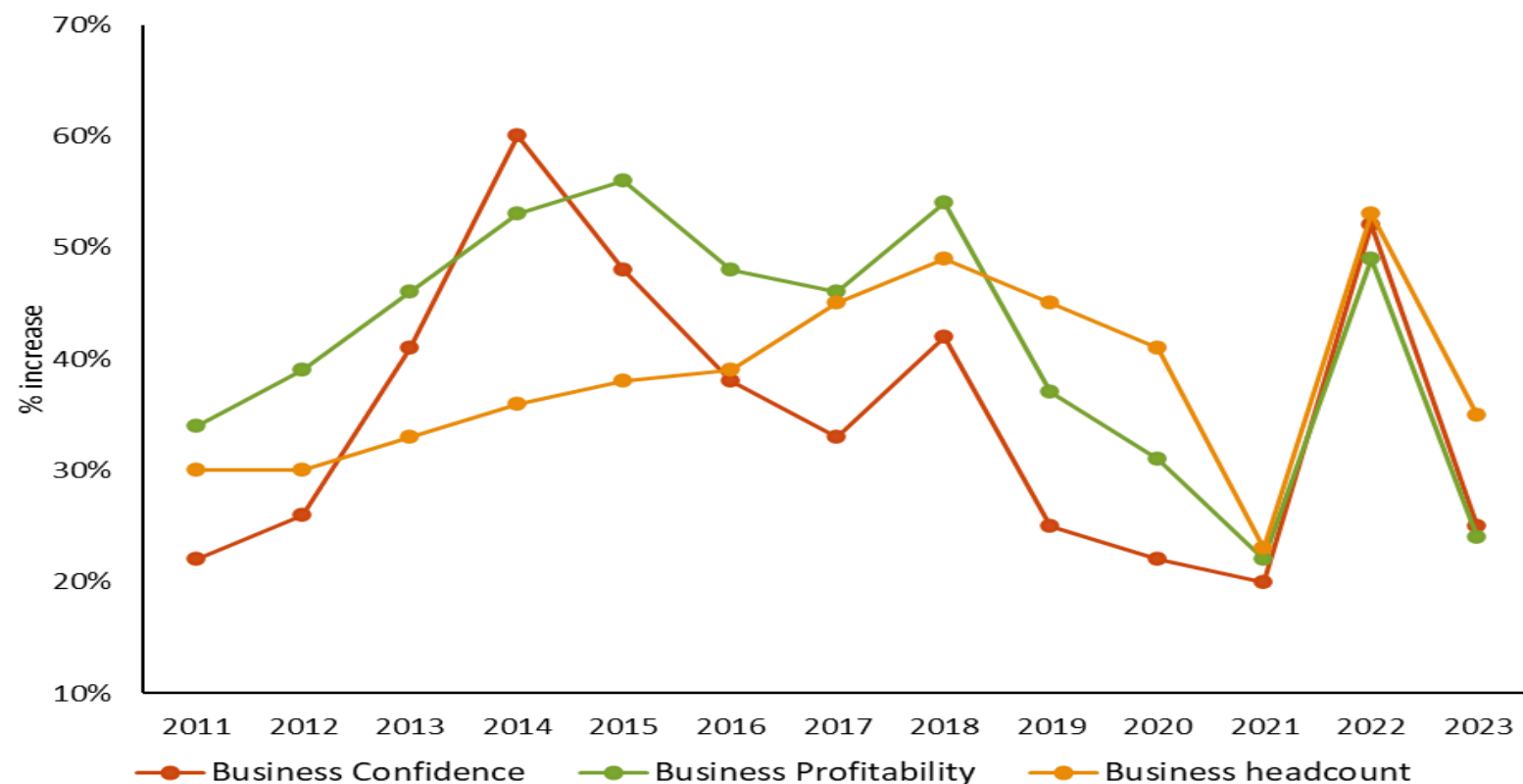
#3 Capital pulls back

#4 Sectors and cities
to watch

#5 Fit for purpose
real estate

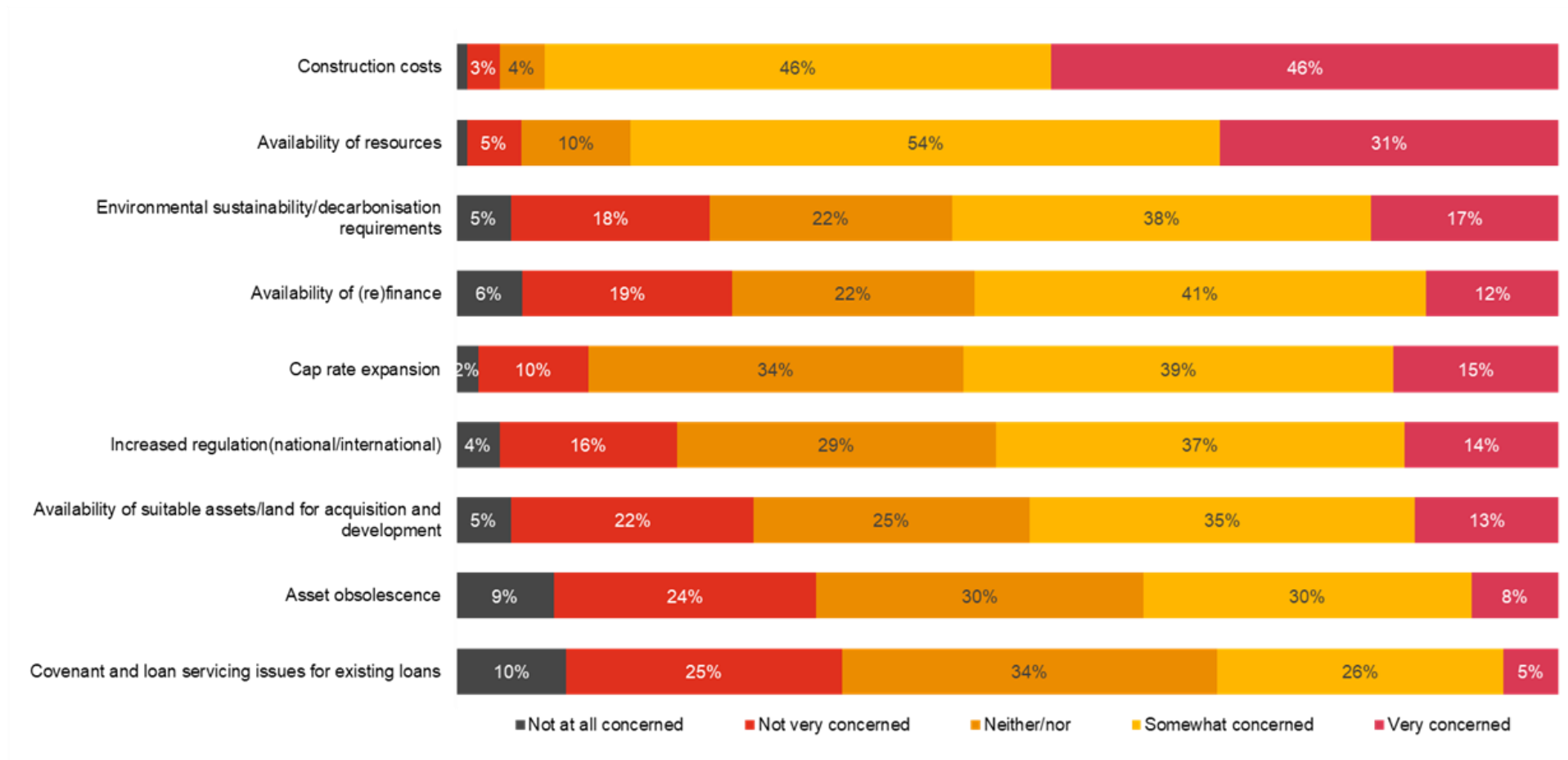


Realism supersedes optimism

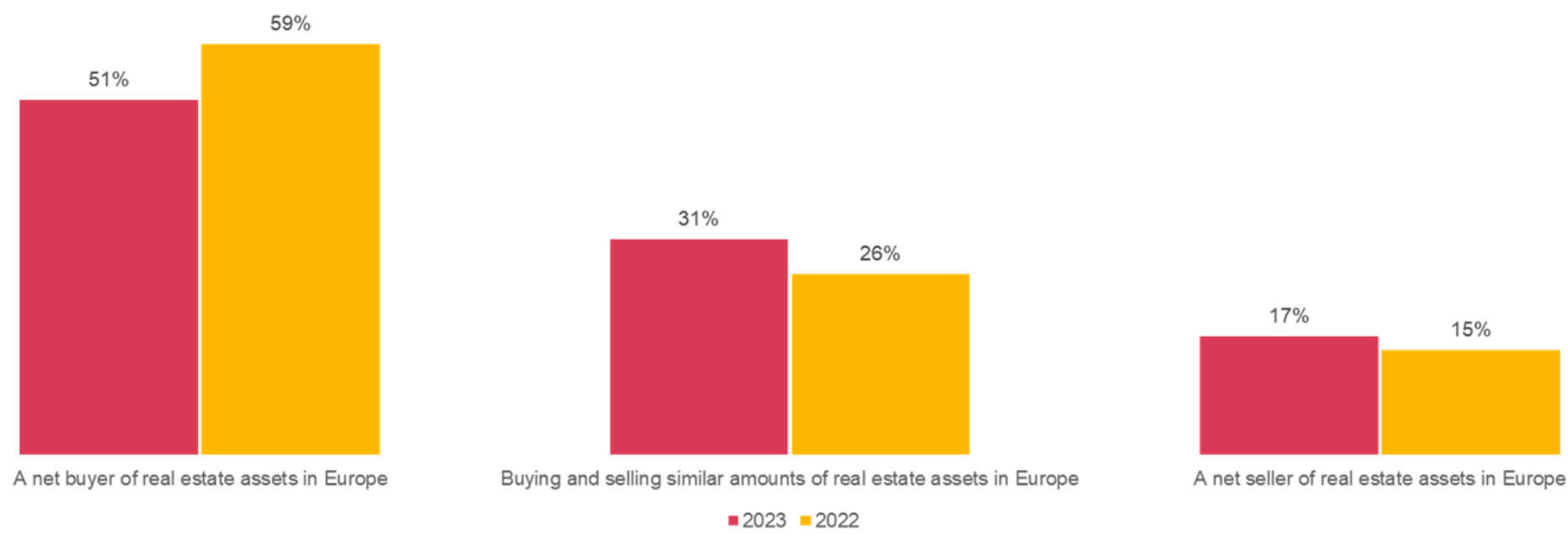


Around a third of respondents expect business confidence and profitability to decrease in 2023

Real estate business issues in 2023



Appetite for European real estate in 2023



Shifting concerns

Concerned in 2023

Inflation	91%
Interest rate movements	89%
European economic growth	88%
Global economic growth	81%
Currency volatility	49%
Cybersecurity	48%



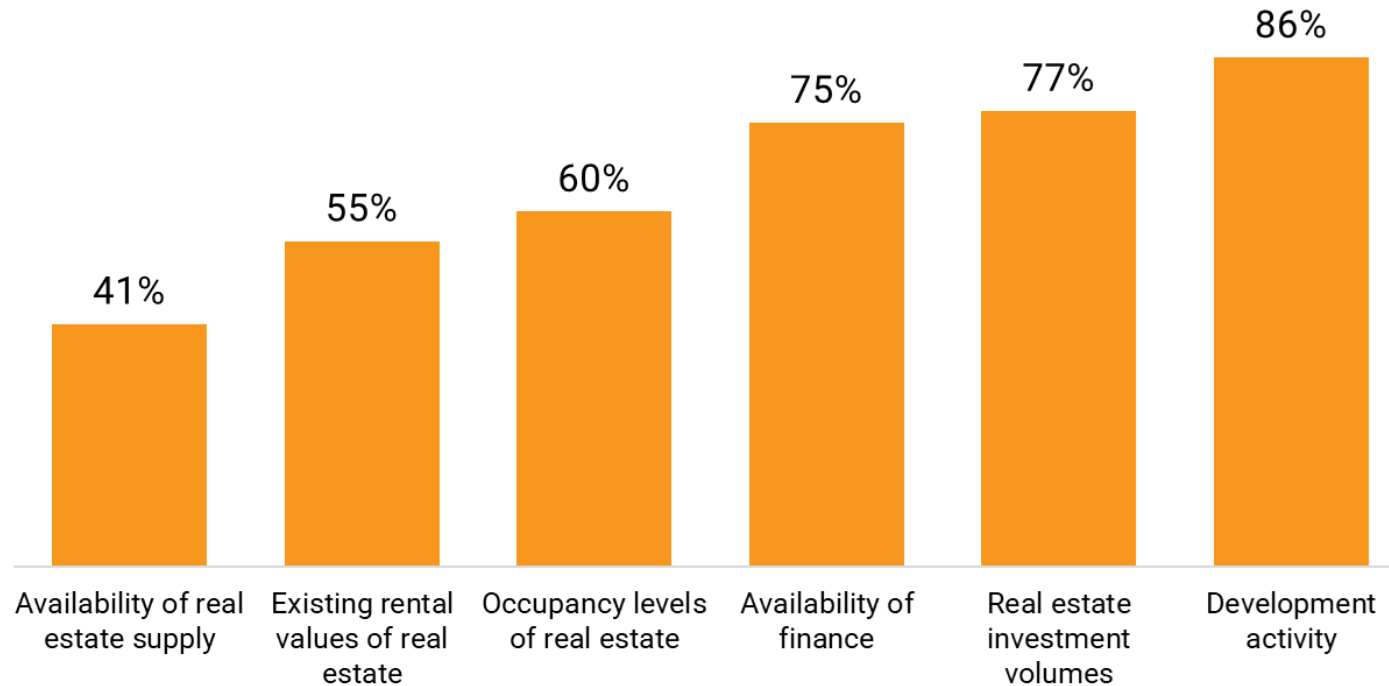
Shifting concerns (continued)



	Concerned in 2023	Concerned in the next 3-5 years
Inflation	91%	13%
Interest rate movements	89%	73%
European economic growth	88%	76%
Global economic growth	81%	66%
Currency volatility	49%	39%
Cybersecurity	48%	48%

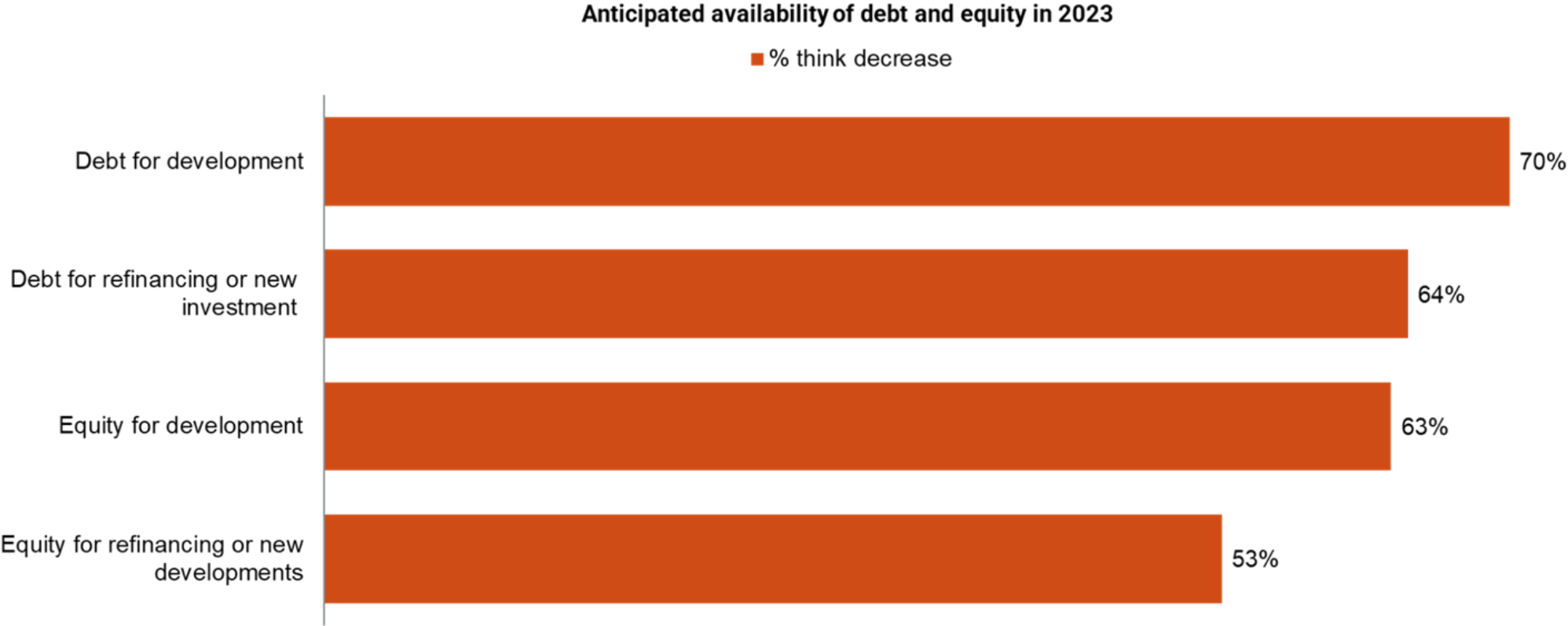
Impact of a recession in 2023

The materialisation of a recession in 2023 would lead to a decrease in the...



With the consumer retrenching, I think occupiers are going to run down stock, saying, we don't need that much more space right now, given the economic outlook"

Capital pulls back



Impact on returns

Returns targeted compared with the previous year	Lower	Stay the same	Higher
2023	39%	31%	30%
2022	27%	36%	38%
2021	46%	29%	25%



Sectors in transition

1. New energy infrastructure



2. Life sciences



3. Data Centres



4. Social housing



5. Retirement / assisted living



6. Affordable housing



7. Self storage facilities



8. Logistics facilities



9. Co-living



10. Private rented residential



“The rotation from traditional commercial real estate to other parts of the built environment is here to stay”

-UK Fund Manager

“Data is one of these things that has been growing exponentially, it will continue to do so. This continues to fuel a lot of demand for data storage and processing”

- European REIT Manager

City rankings 2023: Investment and development prospects

1. London

2. Paris

3. Berlin

4. Madrid

5. Munich

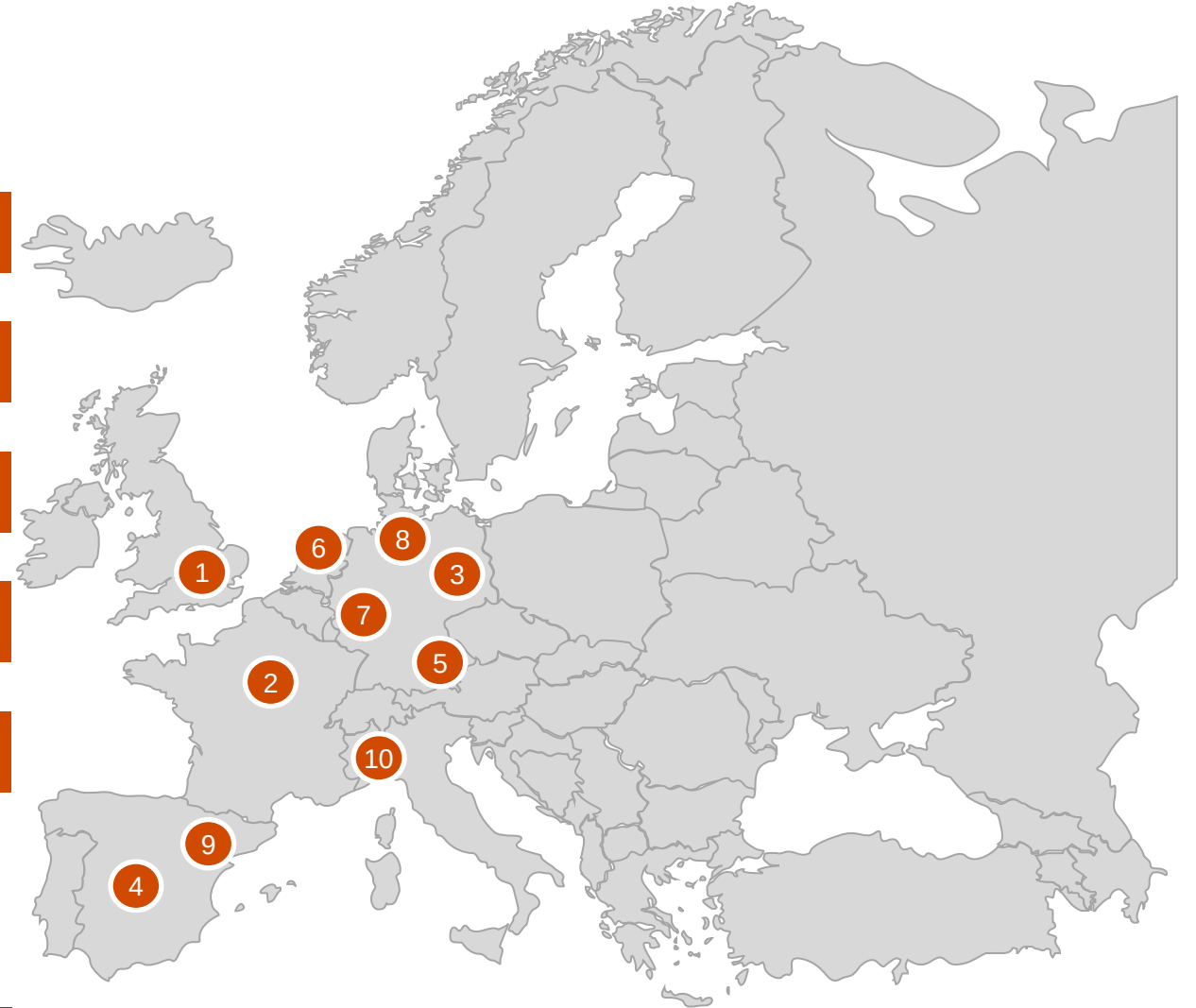
6. Amsterdam

7. Frankfurt

8. Hamburg

9. Barcelona

10. Milan

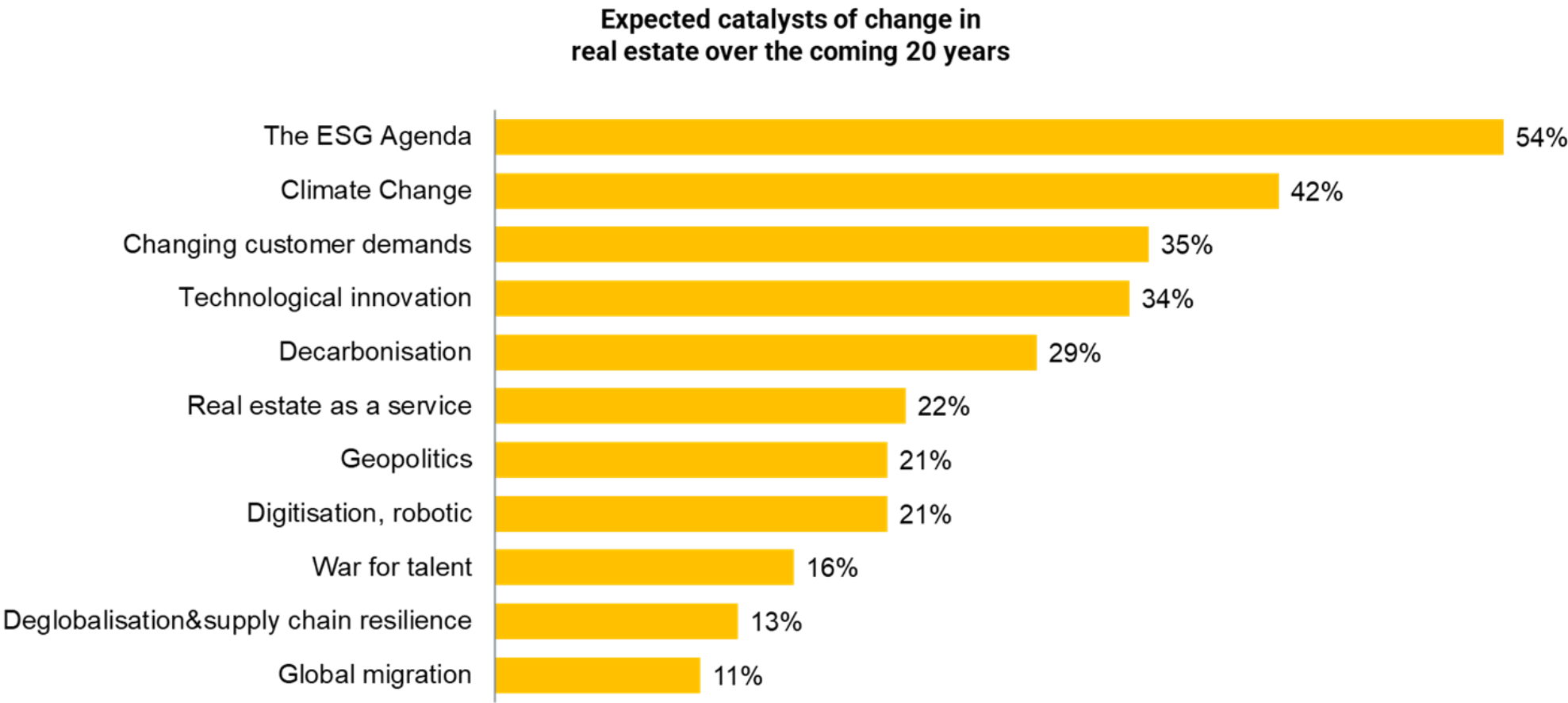


Fit for purpose real estate – easy to say, hard to do

From office to...	In the last year	Over the next 3-5 years	From retail to...	In the last year	Over the next 3-5 years
Residential	64%	51%	Mixed use	33%	45%
Mixed use	16%	38%	Residential	26%	22%



The industry evolves

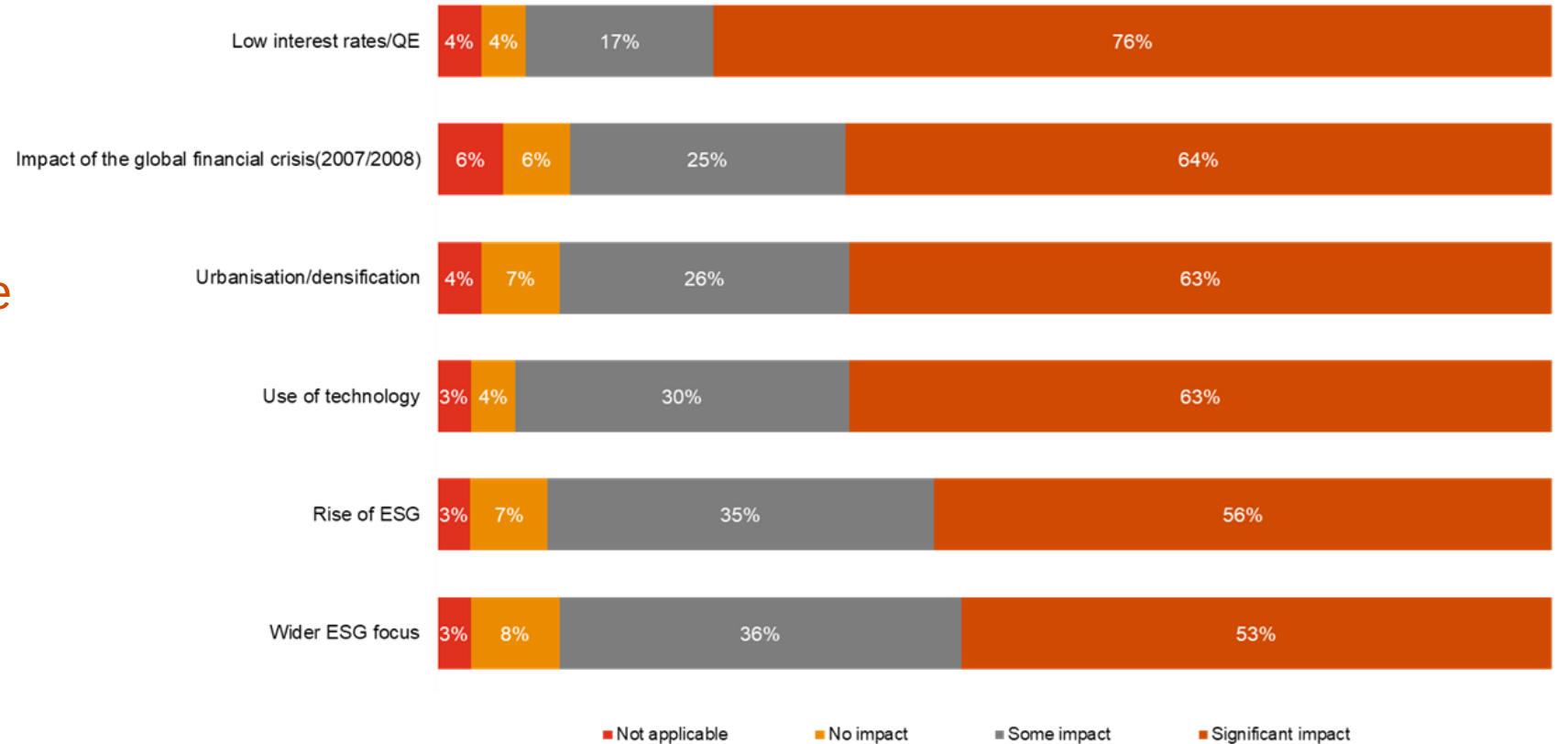


The industry reflects and looks forward



I hope that we finally have stopped building for eternity, and that we eventually start building with modules so that we don't have to tear down entire buildings and start again."

Factors that have had the biggest impact on the real estate industry over the past 20 years



Temperaturmåling - Det danske ejendomsmarked

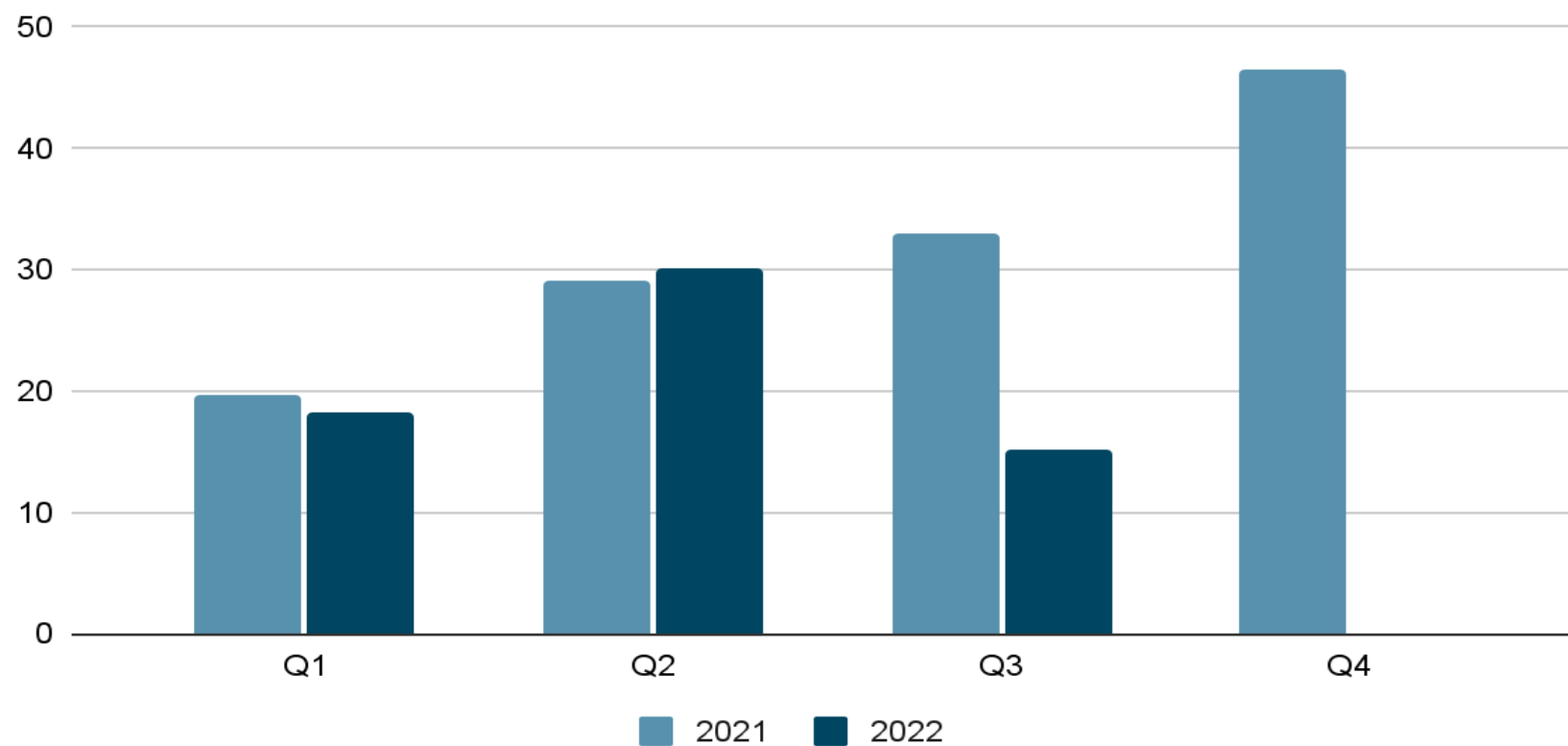
Overall prospects		
Rank (2022)	City	Score
1 (1)	London	2.15
2 (3)	Paris	1.72
3 (2)	Berlin	1.69
4 (6)	Madrid	1.54
5 (5)	Munich	1.49
6 (7)	Amsterdam	1.48
7 (4)	Frankfurt	1.30
8 (8)	Hamburg	1.19
9 (9)	Barcelona	1.12
10 (11)	Milan	1.10
11 (16)	Lisbon	0.98
12 (12)	Vienna	0.93
13 (13)	Dublin	0.92
14 (18)	Copenhagen	0.80
15 (10)	Brussels	0.78

16 (15)	▼	Warsaw	0.77
17 (14)	▼	Zurich	0.71
18 (20)	▲	Manchester	0.70
19 (19)	—	Stockholm	0.68
20 (17)	▼	Luxembourg	0.63
21 (21)	—	Rome	0.62
22 (22)	—	Birmingham	0.48
23 (23)	—	Athens	0.47
24 (26)	▲	Lyon	0.45
25 (24)	▼	Helsinki	0.44
26 (27)	▲	Edinburgh	0.42
27 (25)	▼	Prague	0.42
28 (29)	▲	Budapest	0.31
29 (30)	—	Istanbul	0.26
30 (28)	▲	Oslo	0.24



Transaktionsvolumen – Danmark

Transaktionsvolumen i Danmark



Rigets tilstand

- Overskrifter for 2022

**Markeds-
dynamikker**
i H1 vs. H2

Høj inflation
- Hvornår
under
kontrol?

Volatil rente
- Hvornår
under
kontrol?

Bolig
mistede
pusten i Q3

**Udenlandsk
kapital**
dominerer
fortsat

Rekord mange
“**Broken deals**”

Kalibrering
af pris

**Soliditet af
lejere**

Afkastkravs-
niveauer øger
fokus på det
underliggende NOI

- **Omfang af nødlidende aktiver - Kommer bølgen - og hvornår?**
- **Hvor og hvornår stabiliseres rente og inflation**
- **Omfang af nedskrivninger og effekt på covenants, etc**
- **Udfald af lagerbeskatning og hvornår?**

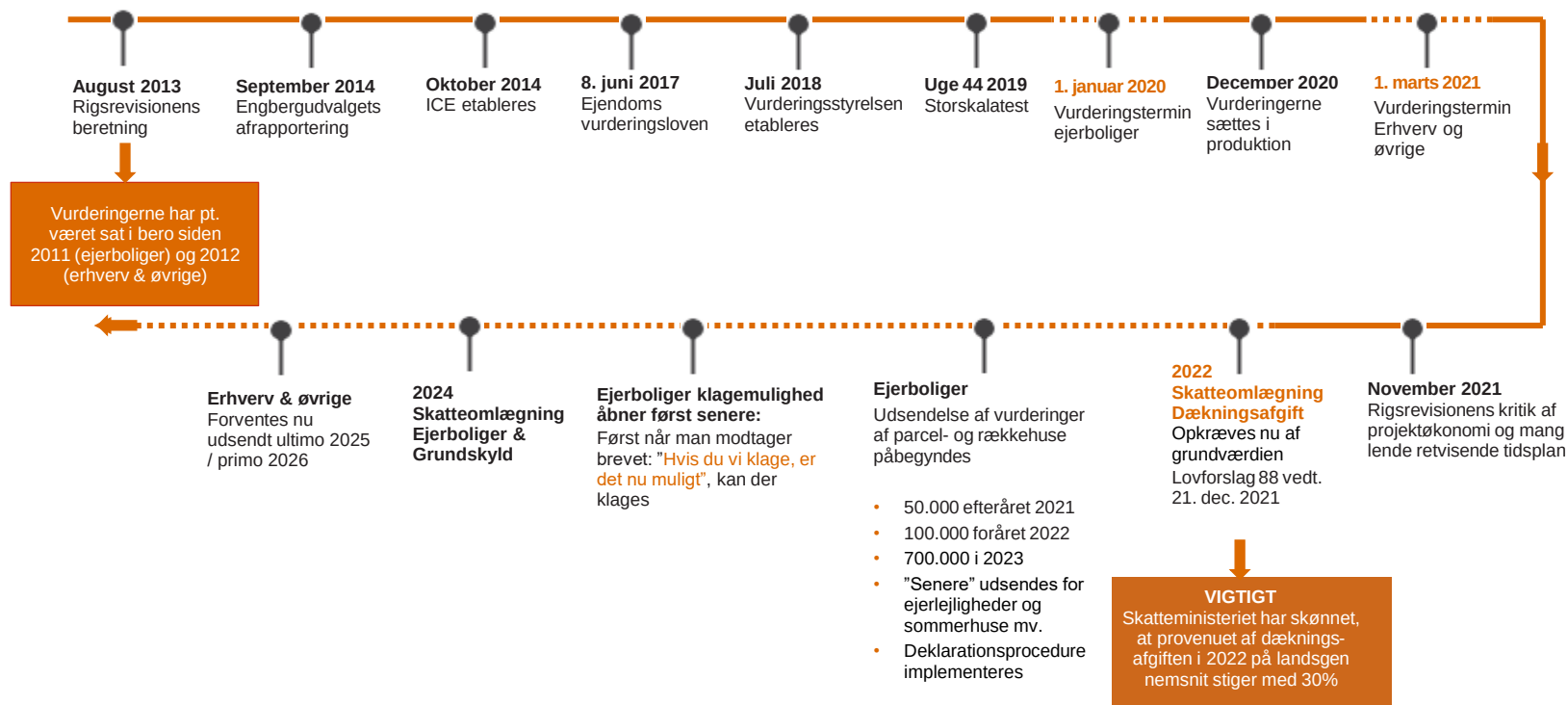
Ejendomsskat og de nye vurderinger – udfordringer og usikkerhed



Heidi Flindt
Director i Tax, PwC

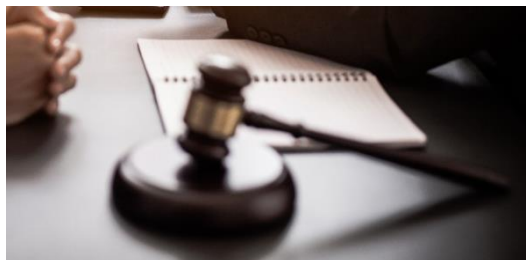
Nyt ejendomsvurderingssystem

Selvom selve udsendelsen af de nye vurderinger er blevet forsinket, er nyt system trådt i kraft



Kilde: Udkast til lovforslag fremsat 9. september 2022 samt PwC tilføjelser

Gældende lovgivning



Her er de vigtigste punkter:

- Vurderingsstyrelsen forventer at inddrage ejere af erhvervsejendomme og bolig udlejningsejendomme ved anvendelse af en **ny særlig deklarationsprocedure**.
- Ejeren har fremover kun en indsigelsesperiode på 4 uger, fra ejer har modtaget deklarationsskrivelsen.
- Det er derfor vigtigt, at man som ejer forbereder sig på, hvilke forudsætninger man mener, der skal anvendes i den offentlige ejendomsvurdering.
- Endelig tidsplan for udsendelse af skrivelserne kendes endnu ikke.
- Det er vigtigt at være opmærksom på, at når de nye vurderinger foreligger, vil klageadgangen fremover vil være begrænset. Betingelsen for at klage er, at klagen resulterer i en ændring af ejendomsværdien eller grundværdien med mere end 20 pct.
- Det er PwC's anbefaling, at ejere af fast ejendom i god tid bør forberede sig til den kommende deklarationsfase.

2021 (og frem) opkrævninger af ejendomsskatter er foreløbige.

- Bemærk også, at de nuværende opkrævninger af ejendomsskatter for 2021 (bolig) / 2022 (erhverv) og frem er foreløbige, samt at eventuelle korrektioner vil blive opkrævet bagudrettet, når de nye vurderinger foreligger.
- Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, om det fremgår af lejekontrakter og driftsbudgetter, der forelægges for lejere, at ejendomsskatter med virkning fra 2021 og frem er foreløbige.
- I princippet kan det normalt antages, at stigninger i ejendomsskatterne kan opkræves hos lejerne, men da der vil gå en årrække, før de endelige vurderinger er kendt, og de faktiske opkrævninger fra kommunerne er udstedt, anbefaler vi, at dette spørgsmål også håndteres ved lejernes fraflytning.

Gældende lovgivning

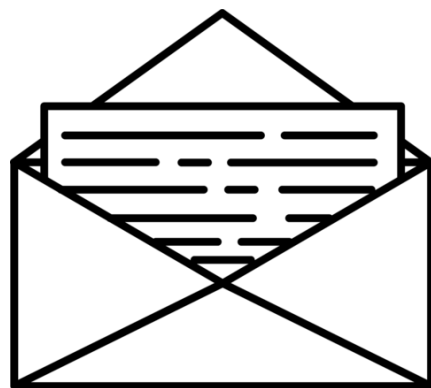
Her skal man særligt være opmærksom på (senere) korrektion af opkrævninger

- 
- Selskabsovertagelse
 - Køb / salg af fast ejendom
 - Refusionsopgørelser ved ejendomshandler
 - Lejekontrakter, mulighed for at opkræve eventuel stigning i skatterne med tilbagevirkende kraft – også ved fraflytning
 - Driftsbudgetter, forbehold for at aktuelle opkrævninger er foreløbige

Usikkerhed om fremtidigt beskatningsgrundlag

Udsendelsen af de nye vurderinger er yderligere forsinket

- I aktuelt udkast til lovforslag (der har været i høring), fremgår det, at udsendelse af de nye vurderinger bliver yderligere forsinket (se yderligere herom på side 9).
- Det foreslås, at skattevirkningen af 2020 -vurderingen for ejerboliger udvides til at omfatte ejendomsskatterne for 2023, samt at vurderingerne for 2024 og 2025 forenkles og gøres til indeksreguleringer af 2022- eller 2023-vurderingen.
- Alt tyder derfor på, at vi vil være ved 2026-vurderingen, før vi igen kan forvente "normale forhold", hvorefter der vil blive udstedt offentlige ejendomsvurderinger hvert andet år.



- 700.000 nye vurderinger for enfamiliehuse udsendes i løbet af 2023, herefter ejerlejligheder og sommerhuse
- For erhvervs- og boligudlejningsejendomme påbegyndes udsendelse af vurderinger ultimo 2025
- I en enhver transaktion med handel af erhvervs- og boligudlejningsejendomme bør man få udarbejdet et estimat over de fremtidige ejendomsskater

Generelle bemærkninger

Lovgivningen om gennemførelse af et nyt vurderingssystem i Danmark, *er trådt* i kraft, men den faktiske udsendelse af de nye vurderinger, er blevet forsinket.

Der er p.t. udsendt ca. 150.000 vurderinger fra det nye system. Forventningen er, at de resterende vurderinger af énfamiliehuse vil ske i løbet af 2023. Herefter udsendes for ejerlejligheder og sommerhuse.

For erhvervsejendomme og blandede ejendomme forventes de nye vurderinger at blive udsendt i slutningen af 2025 / foråret 2026.

De faktiske krav for ejendomsskatter for 2021 og fremover, er derfor foreløbige. Når de nye vurderinger foreligger, vil der blive udstedt nye opkrævninger af ejendomsskatter (bagudrettet).

Ejendomsskat (grundskyld)

Kommunal ejendomsskat (grundskyld), der opkræves på grundlag af grundens værdi, betales på grundlag af enten den aktuelle vurdering af grundens værdi eller af en skatteloftværdi ("grundskatteloft") - alt efter hvilken, der er lavest.

Tidligere blev ejendomsskatterne opkrævet på grundlag af værdiansættelsen pr. 1. oktober to år før beskatningsåret. Med det nye vurderingssystem flyttes beskatningsåret et år tilbage, dvs. at den kommunale ejendomsskat opkræves på grundlag af vurderingen pr. 1. januar (eller 1. marts 2021) det foregående år.



Ejendomsskat (fortsat)

Indtil det nye system indføres, indekseres opkrævningen af grundskyld i forhold til den aktuelle opkrævning (tidligere vurderingssystem):

- fra 2021 to 2022: + 4,40% (2,80% for boliger)
- fra 2022 to 2023: + 2,80%
- fra 2023 to 2024: + 2,80%



Fra 2024 er det meningen, at der skal indføres en ny indfasningsordning, men den er endnu ikke vedtaget ved lov. Det antages, at der foretages en årlig indeksering på 5% af den fuldt ud gennemførte kommunale ejendomsskat.



Sker der ændringer i grundareal, opdeling af ejerlejligheder eller ændring af plangrundlaget siden 2019/2020, vil ejendommen være omfattet af en ny overgangsordning for beskatning fra 2021-2023, hvor der fastsættes en midlertidig grundskatteloftværdi ("kommunespecifikke andele"). Ændrede og nyopståede ejendomme er **ikke** omfattet af indfasningsordningen.



Fra 2024 vil ejendomsskatten blive baseret på 80% af grundværdien pr. 1. januar det foregående år, og der vil blive indført nye lavere satser. I 2024 vil beskatningen blive baseret på den laveste værdi af 1) den faktiske beskatning fra det tidligere vurderingssystem, indekseret med den nye formodede indfasningsordning eller 2) den nye skattepligtige værdi i 2024 / nye lavere satser.



Skatteministeriet har udarbejdet en ny prognose for satserne for grundskylden. Siden den tidligere prognose (december 2020) forventes kommunernes satser nu at blive væsentligt lavere end forudsat i den tidligere prognose. De nye satser afventer dog endelig vedtagelse ved lov.

Erhvervsskat ("dækningsafgift")

De tidligere vurderinger var baseret på værdier i 2012-priser. Dækningsafgiften blev i det tidligere system opkrævet med en promillesats af ejendomsværdien minus grundværdien ("Den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi).

➡ **Fra 2022 vil såvel grundskyld som dækningsafgift blive opkrævet på grundlag af den nye skattepligtige grundværdi, der er vurderet i det nye system.**

➡ Skattereformen for den kommunale skat på erhvervsejendomme gennemføres i 2022, men der blev foretaget en ændring på baggrund grundet forsinkelsen af udsendelsen, og fordi de stadig ikke var offentliggjort den 1. januar 2022. Det er derfor vedtaget, at dækningsafgiften for 2022 foreløbigt vil være baseret på den nuværende grundværdi pr. 1. oktober 2020 (2012-pris). Den vil være mindst som i 2021, og med en maksimal stigning på 30%.

➡ De faktisk udstedte skatteopkrævninger for 2022 er foreløbige og vil i de endelige opkrævninger være genstand for ændringer, når de nye vurderinger pr. 1. marts 2021 foreligger (=skattepligtige fra 2022).

Den samlede ejendomsskatteopkrævning for regnskabsåret 2022 er generelt fordelt på 3 rater:

- Oprindeligt blev der kun opkrævet grundskyld.
- Fra den 1. marts 2022 blev der opkrævet en foreløbig vurderet dækningsafgift.
- Når de nye vurderinger foreligger, vil der blive udstedt en ny samlet opkrævning for 2022 (bagudrettet).

Ejendomsskatter – Anslåede satser - Eksempel

Grundskyld - promille:

Grundskyld	2022	Kommunespecifik andel	Faktaark 11- December 2020 Promille 2024	Ny prognose 21. juni 2022 Promille 2024
København	34,000	0,237	9,100	5,600

Dækningsafgift - promille:

Dækningsafgift	2021	2022
København	9,800	12,700

Ny vurderingsnorm for erhvervsejendomme

Grundet ændringen af den danske ejendomsvurderingslov er måden at vurdere grundværdien for erhvervsejendomme ændret.

Henset til mangel på tilstrækkelig relevante data har det ikke været muligt for skattemyndighederne at vurdere grundværdien i overensstemmelse med markedsprisen. Derfor vil grundværdien for erhvervsejendomme ikke længere være baseret på ejendommens markedspris.

➡ For erhvervsejendomme vil grundværdien blive baseret på en **Alternativ omkostningsmodel**. Formålet med modellen er at anslå grundværdien, som blev ejendommen anvendt til boligformål i stedet for til erhvervsformål.

➡ Kontor & detailhandel – anvendelse

Generelt antages kontor- og detailforretninger for at være placeret i etagebygninger. Den grundværdi, der er vurderet for **ejerlejligheder i området, anvendes som reference**, multipliceret med en skaleringsfaktor.

Skaleringsfaktoren afhænger af ejendommens anvendelse, f. eks. for kontor- og detailbygninger er faktoren 2/3 (hvorfra moms fratrækkes) - DKK pr. m² bygget.

➡ Industri, lager og parkering – anvendelse

Generelt er bygninger til industri- og lagerbrug opført som bygninger i én etage.

Den grundværdi, der er vurderet for **enfamiliehuse i området, anvendes som reference** multipliceret med en skaleringsfaktor. Skaleringsfaktoren afhænger af ejendommens anvendelse, f. eks. er skaleringsfaktoren for industribygninger 1/2 (hvorfra moms fratrækkes) DKK pr. m² grund.

Erhvervsejendomme, hvor det vurderes, at den bedst mulige kommercielle anvendelse primært afhænger af størrelsen af grundarealet snarere end af etagearealet af bygningsretten, vil derfor typisk blive klassificeret i denne kategori

Udkast til lovforslag

Afventer endelig fremsættelse i Folketinget



Vurderingsår (Ordinær vurderingsdato)	Revurdering Ændret eller nye ejendomme ("Omvurdering")	Normalt hvert 2. år eller ved ændringer (Ejendomstype)
1. januar 2020	"Bilag 1, Grundværdi x kommunale specifikke andele" §48 A	Ejerboliger
1. marts 2021	"Bilag 1, Grundværdi x kommunale specifikke andele" §48 A	Erhverv/Øvrige
1. januar 2022	Ændring i den kommunespecifikke andel forudsætter ny lovgivning.	Ejerboliger
1. januar 2023		Erhverv/Øvrige
1. januar 2024		Ejerboliger
1. januar 2025	§87b: Ejerbolig Grundværdi 2022 eller omvurdering 2023 + Indeks tilføjet +0.8 pct til 2025	Erhverv/Øvrige
1. januar 2026	§88a: Øvrige Grundværdi 2023 eller omvurdering 2024 + Indeks tilføjet +0.8 pct til 2026	Ejerboliger
1. januar 2027		Erhverv/Øvrige

Udkast til lovforslag i høring	Beskatningsår	Udstedelse af nye vurderinger (År for offentliggørelse)
§87a: Ejerbolig Grundværdi 2020 eller omvurdering 2021 vil også inkludere beskatningsår 2023	2021, 2022, 2023	Udstedelse af 150,000 vurderinger er foretaget. Resten udsendes i løbet af 2023
	2022, 2023	Ultimo 2025 / primo 2026
§87a: Boliger (ejer-ejet) ejendomsværdi 2020 vil blive anvendt ved omvurdering. 2022/2023. Skattepligtig 2023	(Kun) 2024	2025
	2024, 2025	Tidsplan ikke specificeret (måske) ultimo 2025 /primo 2026
§87b: Ejerbolig Grundværdi 2022 eller omvurdering 2023 + Indeks tilføjet + 0.8 pct til 2024	2025, 2026	
§88a: Øvrige Grundværdi 2023 eller omvurdering 2024 + Indeks tilføjet + 0.8 pct til 2025	2026, 2027	
	2027, 2028	
	2028, 2029	

Heidi Flindt er leder af PwC's afdeling for ejendomsskatter. Heidi har mange års erfaring med rådgivning om og klager over offentlige ejendomsvurderinger. Herudover har hun stor erfaring med due diligence inden for ejendomsskatter, strukturering af offentlige ejendomsvurderinger samt fordeling af ejendomsskatter i større udviklingsprojekter.



Heidi Flindt
Head of Real Estate Taxes

T: +45 2053 4299
M: heidi.flindt@pwc.com

Ulla Lynge Wille har mere end 20 års erfaring med vurdering af fast ejendom. Hun har tidligere arbejdet i SKAT, Advokatbranchen og Skatteankestyrelsen, og har en solid erfaring med rådgivning om og behandling af klagesager over den offentlige ejendomsvurdering.



Ulla Wille
Senior Manager, Business Tax

T: +45 5367 8087
M: ulla.lynge.wille@pwc.com



Revision. Skat. Rådgivning.

Succes skaber vi sammen ...



Pause

Vi ses igen kl. 10:55



Finansiering i et volatilt marked, herunder grøn finansiering

Jakob Wind-Hansen

Head of Real Estate, Nykredit

Finansiering i et volatilt marked, herunder grøn finansiering

Nykredit

Jakob Wind-Hansen, Head of Real Estate

21. november 2022

Nykredit



Introduktion



Jakob Wind-Hansen
Head of Real Estate i Nykredit



- Store ejendomsselskaber
- Udenlandske ejendomsinvestorer i Danmark
- Udenlandske erhvervskunder i udlandet
- Finansielle institutioner (inden for ejendomsinvesteringer)
- Fonde/ fondsstrukturer
- Hoteller
- Større bygge- og projektf finansiering



- Specialiserede kompetencer inden for ejendomsfinansiering samt bygge- og projektf finansiering
- Dækker alle behov indenfor finansiering af ejendomme, renteafdækning, kapitalmarkedsudstedelser mm.

Fokusområder

1

**Finansiering i et
volatilt marked**



2

**Grøn omstilling i
ejendoms-
sektoren**



Transaktioner i markedet falder



- Antallet af transaktioner i markedet falder
- Investorer afventer – hvad er de nye afkastniveauer / lejeniveauer?
- En del af de transaktioner der gennemføres er ”gamle” – eventuelt med en prisjustering
- Byggeprojekter
- Typer af investorer:
 - Udenlandske investorer i Danmark
 - Pensionskasser
 - Store klassiske ejendomskunder
 - SMV
- Der er rigeligt med kapital



Adgang til finansiering



Nykredit er **robust** og det samme er vores kunder – vi har et godt udgangspunkt



Nykredit er stadig ”**open for business**” og vurderer sager individuelt



Nykredit har **ikke ændret kreditpolitik**, men er underlagt regulering der kan påvirke kunder (fx kritisk leje)



Risici

Stranded assets
Kunder som ikke omstiller sig
Greenwashing

Vi skal have fokus på både
muligheder og risici



Forretningsmuligheder

Øget finansieringsbehov
Grønne aktiver
Styrket kunderelation og image

Både ejendomskunderne og Nykredit påvirkes



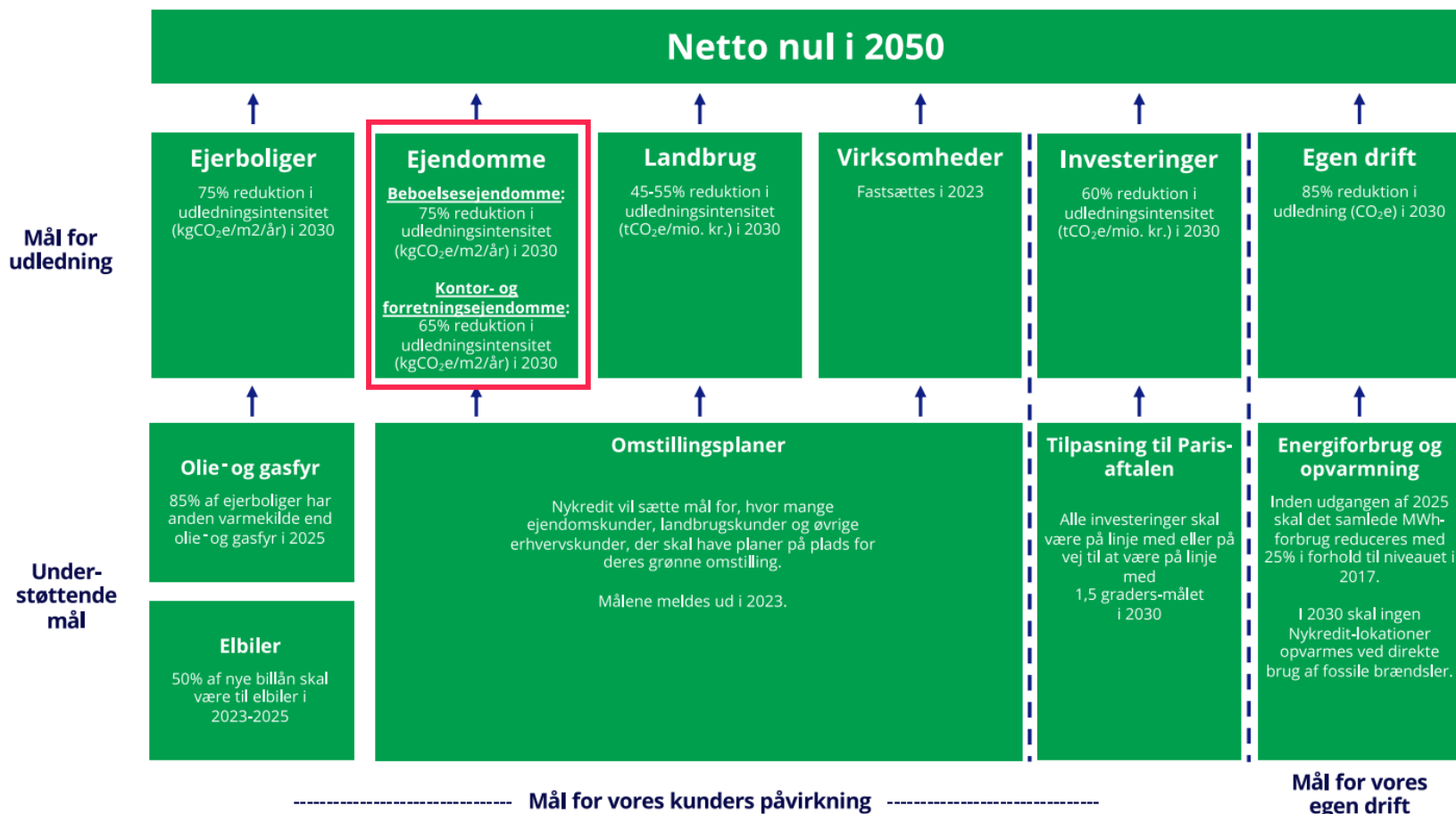
Samarbejde mellem
Rambøll og Nykredit

RAMBØLL

Nykredit

Klimamålsætninger er et vigtigt skridt i Nykredits arbejde med den grønne omstilling

Nykredit-koncernens klimamålsætninger



Målene skal



Sætte **fokus** på de områder og sektorer, hvor Nykredit kan gøre den største forskel for klima og kunder



Flugte Nykredits **strategi og ambition** for arbejdet med den grønne omstilling



Være i tråd med **samfundets mål** og målene i **Paris-aftalen**



Være i tråd med **sektorenes og brancheforeningers mål**



Være i tråd med metodikken i **NZBA** og **SBTi** samt best practice i markedet

The background image shows a modern building with a curved, light-colored facade. A large, leafy green tree is positioned in front of the building, partially obscuring it. The sky is visible through the building's structure. The overall tone is professional and architectural.

Spørgsmål?

Nykredit



Lagerbeskatning af investerings ejendomme – hvor står vi nu?

Søren Thorvaldsen Svane Keller

Partner i Tax og industrileder for Real Estate, PwC

Lagerbeskatning af investeringsejendomme?

Processen:

- Udspil og aftale - oktober 2022
- Diverse svar fra ministeren – løbende
- Udkast høring - 1. juli
- Lovforslag - 5 oktober
- Bortfaldet ifbm valg

Flertal?

- Ikke nu, men kan flertallet alligevel findes?
- Hvis, bliver det så stadig 1. januar 2023

Timing?

- 1. januar 2023?
- Senere?

Udskudt skat ved share deals?

- SPAerne fra oktober 2020 - juli 2022
- SPAerne siden juli 2022

Afskrivninger?

- Nej
- Fradrag for omkostninger til forbedringer og vedligeholdelse

Realisationssaldoen

- Udskudt skal ved overgang
- Modregning før fradrag
- Risiko for lagerbeskatning af udskudt skat ved overgang

Forholdet til rentefradragsreglerne

- Handelsværdi indgår i aktivbasen
- Lagerbeskattes værdistigning må indgå



Kontakt os



Søren Thorvaldsen Svane Keller

Partner i Tax og industrileder for Real Estate

T: +45 2363 9384

M: soren.keller@pwc.com



Christian Støtt Hansen

Partner i Deals

T: +45 2036 3314

M: christian.stott.hansen@pwc.com



Heidi Flindt

Head of Real Estate Taxes

T: +45 2053 4299

M: heidi.flindt@pwc.com

Tak for i dag og på gensyn

www.pwc.dk

© 2022 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Alle rettigheder forbeholdes. I dette dokument refererer "PwC" til PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som er et medlemsfirma af PricewaterhouseCoopers International Limited, hvor hver enkelt virksomhed er en særskilt juridisk enhed.