

# C.W.OBEL

EJENDOMME

## C.W. Obel Ejendomme A/S

### Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 23. marts 2022

---

*Dirigent Torben Black*

CVR-nr. 17 93 38 84  
Vestergade 2C  
1456 København K

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning afgivet af selskabets uafhængige revisor	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse for 2021	19
Aktiver pr. 31. december 2021	20
Passiver pr. 31. december 2021	21
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

# Påtegninger

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for C.W. Obel Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2022

Direktion:

Torben Black  
Adm. direktør

Stella Jacobsson  
Direktør

Bestyrelse:

Anders C. Obel  
Formand

Thomas Holm Jensen

Peter Winther

# Påtegninger

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i C.W. Obel Ejendomme A/S

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

#### **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 regnskabet*. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### **Ledelsens ansvar for regnskaberne**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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

# Påtegninger

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 23. marts 2022

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen  
statsaut. revisor  
mne18628

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsaut. revisor  
mne32198

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K.

Telefon: 33 33 94 94  
Mail: mail@cwobel.com

Hjemmeside: [www.cwobel-ejendomme.dk](http://www.cwobel-ejendomme.dk)

CVR-nr.: 17 93 38 84

Stiftet: 1. oktober 1991

Hjemsted: København

## Bestyrelse

Anders C. Obel, formand  
Thomas Holm Jensen  
Peter Winther

## Direktion

Torben Black, adm. direktør  
Stella Jacobsson, direktør

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2022 på selskabets adresse.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### Koncernoversigt

	Ejerandel	Hjemsted
<b>Moderselskab:</b>		
C.W. Obel A/S	100 %	København
<b>Dattervirksomheder:</b>		
C.W. Obel Bolig A/S	100 %	København
Trekronergade 124 ApS	100 %	København
<b>Associerede virksomheder:</b>		
Obel-LFI Ejendomme A/S	50 %	København
Teglværkskajens Pier ApS	100 %	København
Kirkebjerg Parken ApS	100 %	København
Bangs Torv, Herlev ApS	100 %	København

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Hovedtal (tkr.):	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Resultatopgørelse</b>					
Huslejeindtægter	270.971	280.710	291.466	296.292	297.674
Driftsresultat	196.480	203.616	222.656	216.636	212.242
Avance/tab ved salg af ejendomme	36.224	2.668	2.750	13.858	1.224
Avance/tab ved indfrielse af renteafdækning	-37.407	-100.134	0	0	0
Værdiregulering af ejendomme	64.243	211.478	186.436	275.237	679.405
Resultatandele associerede virksomheder	-738	53.691	68.367	72.969	286.934
Finansielle poster, netto	-95.133	-95.193	-95.133	-95.193	-80.993
Resultat af ordinær drift før skat	155.760	279.223	385.076	483.507	1.098.812
<b>Årets resultat</b>	<b>113.232</b>	<b>207.492</b>	<b>315.372</b>	<b>393.632</b>	<b>920.199</b>
<b>Aktiver</b>					
Materielle anlægsaktiver	5.049.551	5.341.793	5.749.566	6.135.134	6.753.010
Finansielle anlægsaktiver	272.174	397.013	391.832	484.345	768.660
Tilgodehavender	5.250	7.390	37.202	14.271	6.364
Likvide beholdninger	90.038	6.762	179	653	217
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.417.013</b>	<b>5.752.958</b>	<b>6.178.779</b>	<b>6.634.403</b>	<b>7.528.251</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	1.611.962	1.883.630	2.042.479	2.248.309	3.109.991
Hensættelser	215.431	280.146	320.259	380.542	560.638
Langfristet gæld	3.272.265	3.429.783	3.649.779	3.667.168	3.575.551
Kortfristet gæld	317.355	159.399	166.262	338.384	282.071
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.417.013</b>	<b>5.752.958</b>	<b>6.178.779</b>	<b>6.634.403</b>	<b>7.528.251</b>
<b>Nøgletal</b>					
Driftsafkast	72,5%	72,5%	76,4%	73,1%	71,3%
Rentedækning	1,9 x	2,2 x	2,3 x	2,3 x	2,6 x
Egenkapitalandel	29,8%	32,7%	33,1%	33,9%	41,3%
Egenkapitalforrentning	7,3%	11,9%	16,1%	18,3%	34,3%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.



# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Beretning

### C.W. Obel Ejendommens aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme investerer aktuelt i ejendomme i København og Aalborg, og tilbyder kunderne fleksible ejendomme af høj kvalitet og med god service på centrale beliggenheder med optimal infrastruktur.

### Årets resultat

For både koncern og moderselskab udgør årets resultat 920,2 mio. kr. (2020: 393,6 mio. kr.) og egenkapitalen 3.110,0 mio. kr. pr. 31. december 2021 (2020: 2.248,3 mio. kr.).

C.W. Obel Ejendomme har i 2021 fortsat udviklingen og optimeringen af koncernens ejendomme. Driftsresultatet blev på 212,2 mio. kr. (2020: 216,6 mio. kr.) svarende til 71,3 % (2020: 73,1 %) af koncernens lejeindtægter. Årets driftsresultat er kun i meget begrænset omfang påvirket af corona-pandemien. Driftsresultatet for året er på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør 679 mio. kr. på koncernniveau svarende til 11 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2021. Interessen for investeringsejendomme er fortsat høj drevet af den fortsat meget lave rente, pengeregighed og få alternative investeringsmuligheder med samme risikostrethed afkast. Der har i 2021 samtidig været meget stor interesse for både bolig- og kontormarkedet fra udenlandske investorer. Afkastkravene på investeringsejendomme er således fortsat med at falde i 2021, men synes nu at stabilisere sig på et relativt lavt niveau. Årets værditilvækst kan derfor i stor udstrækning henføres til nedsættelse af afkastkravene på koncernens ejendomme i København.

C.W. Obel Ejendomme koncernens ejendomsportefølje er pr. 31. december 2021 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 3,00 % og 6,50 %. Den samlede erhvervsportefølje er værdiansat baseret på et vægtnet gennemsnitligt afkastkrav på 4,28 % (2020: 4,84 %). Boligporteføljen er værdiansat baseret på et vægtnet gennemsnitligt afkastkrav på 3,33 % (2020: 4,25 %).

Erhvervsejendomme i København er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,97 % (2020: 4,63 %) svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 33.200 kr./m<sup>2</sup>. Erhvervsejendomme i Aalborg er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 5,86 % (2020: 5,82 %) svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.150 kr./m<sup>2</sup>.

Boligejendomme i København er værdiansat til et afkastkrav på 3 % (2020: 4,25 %) svarende til 43.950 kr./m<sup>2</sup>. Boligejendomme i Aalborg er værdiansat til et afkastkrav på 4 % svarende til 22.600 kr./m<sup>2</sup>.

C.W. Obel Ejendommens resultatandel efter skat fra det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme blev på 286,9 mio. kr. (2020: 73,0 mio. kr.). Resultatet for 2021 i Obel-LFI Ejendomme er ligeledes påvirket af en betydelig værdiregulering af ejendomsporteføljen som følge af faldende afkastkrav.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Kapitalforhold

Egenkapitalen udgør 3.110,0 mio. kr. pr. 31. december 2021 (2020: 2.248,3 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad for koncernen på 41,3 % (2020: 33,9 %).

Der er i 2021 udloddet et udbytte på 200 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2020. Der foreslås på generalforsamlingen d. 23. marts 2022 udloddet et udbytte på 500 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2021. Koncernens soliditet vil herefter udgøre ca. 33 %.

Koncernens egenkapital er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 280,9 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning på egenkapitalen fra renteswaps er en urealiseret gevinst på 119,1 mio. kr. efter udskudt skat.

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Markedssituationen

Der er fortsat en god efterspørgsel efter moderne kontorer med den rigtige placering, pris og indretning på det københavnske kontorudlejningsmarked. Tilførslen af nybyggeri er dog stigende, hvilket har medført at tomgangen i København er svagt stigende.

I Aalborg er efterspørgslen på kontormarkedet stabil med et relativt godt aktivitetsniveau. Tomgangen i markedet er relativ lav.

Interessen for investeringsejendomme er fortsat høj drevet af den fortsat meget lave rente, pengeregighed og få alternative investeringsmuligheder med samme risikjusterede afkast. Afkastkravene på investerings-ejendomme er således fortsat med at falde i 2021, men synes nu at stabilisere sig på et relativt lavt niveau. Der er pengeregighed i markedet og stor interesse for bolig- og kontormarkedet fra udenlandske investorer. Investeringsmarkedet forventes også i 2022 at være relativt stærkt drevet af efterspørgsel fra såvel danske som udenlandske investorer.

## Udviklingen i C.W. Obel Ejendomes aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme A/S er managementselskab for alle koncernens datter- og associerede selskaber, og stiller ledelses- og administrationskompetencer til rådighed for selskaberne. Den samlede ejendomsportefølje under management udgør pr. 31. december 2021 i alt 10,9 mia. kr.

C.W. Obel Ejendomme har også i 2021 haft fokus på videreudvikling af koncernens ejendomme og styrkelse af indtjeningen via fastholdelse af eksisterende kunder og hurtig genudlejning af ledige lejemål. Der er således også i 2021 foretaget markante investeringer i koncernens ejendomsportefølje.

94,6 % af C.W. Obel Ejendomes erhvervsarealer var leiebærende pr. 31. december 2021 mod 96,7 % ved indgangen til året. Af tomgangen på 5,4 % er der indgået lejekontrakter i 2021 på 2,1 %-point til indflytning i 2022. Der er ikke modtaget væsentlige opsigelser i 2021 til fraflytning i 2022. Et større lejemål på ca. 12.000 m<sup>2</sup> på ejendommen Badehusvej 5, Aalborg blev opsagt i 2020 til fraflytning i 4. kvartal 2021. Arealet skal genudvikles til moderne anvendelse.

Ejendommen Lautrupbjerg 13, Ballerup blev solgt primo 2021 med overtagelse 1. april 2021. Ejendommen blev opskrevet til realisationsværdi i regnskabet for 2020.

C.W. Obel Ejendomme har fortsat fokus på vækst gennem investering i ejendomme med et udviklingspotentiale og et tilfredsstillende langsigtet afkast og risikoprofil.

## C.W. Obel Bolig

C.W. Obel Ejendomes egne investeringer i nyere boligudlejningsejendomme sker primært gennem datterselskabet C.W. Obel Bolig. Selskabet har realiseret et resultat efter skat for 2021 på 124,1 mio. kr. mod 7,2 mio. kr. i 2020. Resultatet for 2021 er væsentlig påvirket af en betydelig værdiregulering på selskabets ejendomsportefølje som følge af faldende afkastkrav.

Selskabet købte i 2020 en grund i Ørestad Syd, hvorpå der pågår opførelse af en boligejendom på ca. 6.800 m<sup>2</sup>. Byggeriet af ejendommen blev påbegyndt i 1. kvartal 2021 og forventes ibrugtaget i 4. kvartal 2022. Ejendommen vil blive DGNB Guld certificeret.

C.W. Obel Bolig har i datterselskabet Trekronergade 124 ApS opført en boligejendom på Trekronergade 124 i Valby. Ejendommen er på 5.500 m<sup>2</sup> og blev ibrugtaget 1. marts 2021.

Koncernens boligejendomme er alle fuldt udlejet.

Selskabet har en egenkapital ultimo 2021 på 278,8 mio. kr. svarende til en soliditet på 46,2 %.

Ledelsen påtænker, når de rette markedsforhold og investeringsbetingelser er til stede, at øge investeringerne i nyere boligudlejningsejendomme.

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Obel-LFI Ejendomme

I samarbejde med Lundbeckfond Invest A/S investerer C.W. Obel Ejendomme i større ejendomme via det 50 % ejede associerede selskab Obel-LFI Ejendomme A/S.

Årets resultat i Obel-LFI Ejendomme udgør et overskud på 573,9 mio. kr. mod 145,9 mio. kr. i 2020.

Selskabets ejendomme er i 2021 værdireguleret med 663 mio. kr. svarende til 20 % af værdien af porteføljen ved indgangen til 2021. Værditilvæksten kan som i C.W. Obel Ejendomme i stor udstrækning henføres til sænkning af afkastkravene på koncernens ejendomme. Selskabets erhvervs ejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 29.450 kr./m<sup>2</sup> baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,30 %. Boligejendomme er værdiansat til 40.515 kr./m<sup>2</sup> baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,20 %.

Selskabets egenkapital udgør 1.537,3 mio. kr. pr. 31. december 2021 (2020: 968,7 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 36,4 % (2020: 27,6 %).

Datterselskabet Kirkebjerg Parken ApS påbegyndte i 2020 opførelse af et boligprojekt på ca. 14.400 m<sup>2</sup> med i alt 173 lejligheder på den af selskabet ejet ejendom beliggende Søndre Ringvej 35D, Brøndby. Byggeriet er leveret etapevis i 2021. Sidste etape blev således ibrugtaget 1. december 2021. Ejendommen er fuldt udlejet.

Obel-LFI Ejendomme overtog pr. 1. marts 2021 gennem datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121-131 m.fl. Der pågår på nuværende tidspunkt forberedende arbejder med henblik på at få en ny lokalplan for området.

Lejeren af selskabets ejendom på Lygten 37, København fraflyttede ejendommen 1. september 2021. Der er påbegyndt en større renovering og udvikling af ejendommen. Ejendommen, som i dag er på ca. 4.900 m<sup>2</sup> erhverv, vil således blive udvidet med en tilbygning på 72 studieboliger oven på den eksisterende erhvervs ejendom. Projektet forventes at stå færdigt i 1. kvartal 2023.

## Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der er ikke sket væsentlige til- eller afgang i ejendomsporteføljen i 2021. Der forventes derfor et driftsresultat for 2022, der er på niveau med realiseret for 2021. Værditilvæksten på C.W. Obel Ejendomes egen portefølje forventes væsentlig lavere end i 2021. Der forventes således kun en værditilvækst baseret på forbedringer i den underliggende drift. Resultat af associerede virksomheder forventes, som følge af en lavere værditilvækst på porteføljen end i 2021, væsentlig lavere end det realiserede resultat for 2021. Der forventes derfor samlet set et resultat for 2022, der er væsentlig lavere end realiseret i 2021.

C.W. Obel Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til kontor-, uddannelses- og boligformål såvel i eget regi som via det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme. Fokus herpå vil fortsætte i 2022.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser af betydning for selskabets økonomiske stilling.

## Særlige risici

### Generelle risici

Det er af væsentlig betydning for C.W. Obel Ejendomes muligheder for at opnå et tilfredsstillende afkast, at selskabet har en høj udlejningsprocent og konstaterer en stabil udvikling i lejeniveauet.

For at reducere risikoen for tomgang med deraf følgende fald i driftsresultatet søger C.W. Obel Ejendomme til stadighed at indgå længerevarende lejekontrakter, idet der dog er en generel tendens i markedet til, at der indgås kortere lejekontrakter end tidligere. Ved udgangen af 2021 kan ca. 39 % (2020: 49 %) af koncernens lejeindtægter fra erhvervslejemål bortfalde inden for 1 år, og ca. 24 % (2020: 26 %) af erhvervsindtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Boliglejemål indgår ikke i opgørelsen, da boliglejemål lovbestemt løbende kan opsiges med 3 måneders varsel. Til gengæld kan der for boliglejemål forventes en relativ hurtig

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

genudlejning. 10 % af C.W. Obel Ejendommens lejeindtægter kommer fra boliglejemål. Pro rata konsolideres det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme kommer 19 % af lejeindtægterne fra boliglejemål.

Ejendomsporteføljens markedsværdi - og dermed selskabets resultat og økonomiske stilling - påvirkes væsentligt af markedsudviklingen i afkastkrav på investeringsejendomme og porteføljens aktuelle udlejningsforhold, herunder omfanget af tomgang. Ejendomsporteføljen (erhverv og bolig under et) er pr. 31. december 2021 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,17 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 375 mio. kr.

### *Finansielle risici*

C.W. Obel Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2021 er renten på 85 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 15 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde af renteafdækningen var ultimo 2021 7,0 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,5 %.

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

### *Kreditrisici*

Selskabets kreditrisici knytter sig primært til omsætningsaktiver indregnet i balancen samt kundernes evne til fremover at honorere indgåede lejekontrakter.

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Ca. 29 % af selskabets indtægter kommer fra lejekontrakter med en leje på over 5 mio. kr. p.a. og hidrører fra 10 kunder.

### **Samfundsansvar**

C.W. Obel Ejendommens største samfundsmæssige påvirkninger er gennem driften af koncernens ejendomme, som særligt indebærer miljøpåvirkninger i forbindelse med affaldshåndtering og energiforbrug.

### *Miljø*

Politik: I C.W. Obel Ejendomme ønsker vi at minimere vores klima- og miljømæssige påvirkning.

Risici, handlinger og resultater: I C.W. Obel Ejendomme er den væsentligste miljørisiko forbundet med affaldshåndtering, særligt i forbindelse med større renoveringer af ejendomme. C.W. Obel Ejendomme håndterer dette ved at følge regler for kildesortering af affald og sikre, at entreprenører følger samme regler.

### *Klima*

Politik: C.W. Obel Ejendomme bestræber sig på løbende at reducere energiforbruget relativt set.

Risici, handlinger og resultater: C.W. Obel Ejendomme har kontinuerligt fokus på at minimere den negative klimapåvirkning ved at gennemføre energibesparende tiltag i forbindelse med udvikling af ejendomme og indretninger til kunderne. Der har i 2021 fortsat været fokus på tekniske tilpasninger, samt styring af ejendommens forbrug og anlæggenes afkølingstal for at opnå besparelser på fjernvarmeforbruget på ejendomsporteføljen.

To af koncernens erhvervsejendomme i Aalborg, som begge blev opført i 2010, er blevet DGNB Sølv certificeret i 2021, og ejendommen under opførelse i Ørestad Syd vil blive DGNB Guld certificeret.

For at mindske CO2 udslippet i forbindelse med affaldshåndteringen på koncernens ejendomme er der i 2021 implementeret en automatisk måling af affaldsmængden i affaldscontainerne, således at de kun tømmes, når de er fyldte og ikke som tidligere efter en fast tidsplan. Løsningen har betydet et markant fald i antallet af tømninger.

Til gavn for bymiljøet i København og Aalborg er de sidste af koncernens varebiler i 2021 blevet udskiftet til el-biler. For at lette lejernes mulighed for at køre i el-bil er alle koncernens boligejendomme forsynet med ladestandere. På erhvervsejendommene sker der løbende etablering af p-pladser med mulighed for opladning af el-biler.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

Der vil i 2022 blive påbegyndt et projekt med installering af solcelleanlæg på udvalgte bolig- og erhvervs-ejendomme til dækning af energiforbruget på fællesarealerne i ejendommene.

### *Medarbejderforhold*

Politik: C.W. Obel Ejendommens vigtigste aktiv er medarbejderne. I C.W. Obel Ejendomme skal alle medarbejdere føle sig trygge ved at gå på arbejde, hvilket indebærer, at medarbejdernes sikkerhed og sundhed vægtes højt. Derudover har koncernen fokus på at fastholde medarbejdere ved at skabe et godt arbejdsmiljø. I C.W. Obel Ejendomme er der fokus på diversitet særligt i forhold til køn og alder. Diskrimination af nogen som helst art tolereres ikke.

Risici, handlinger og resultater: Hos C.W. Obel Ejendomme er der fokus på sikkerhed på arbejdspladsen, særligt i forbindelse med større byggeprojekter, elementmontage m.v. Dette sikres bl.a. ved at stille krav om, at byggepladsen skal gennemføres som mønsterarbejdsplads i henhold til "Mønsterarbejdspladsen – metode til intern sikkerhedsdokumentation" fra Arbejdstilsynet ved indgåelse af entreprisekontrakter samt efterfølgende opfølgning over for entreprenøren.

I 2021 har covid-19 pandemien sat yderligere pres på det fysiske og psykiske arbejdsmiljø som følge af sundhedsrisici og hjemsendelser. Koncernen har lagt stort fokus på at beskytte vores medarbejdere i denne periode ved at indsætte retningslinjer og stille værnemidler til rådighed.

Koncernen har pr. 31. december 2021 42 ansatte, som fordeler sig på 18 kvinder og 24 mænd. Den gennemsnitlige anciennitet er 8 år.

### *Ansvarlig leverandørstyring og menneskerettigheder*

Politik: Det er vigtigt for C.W. Obel Ejendomme, at både koncernens egne medarbejdere samt leverandørers medarbejdere arbejder under ordentlige forhold og i henhold til gældende lovgivning. C.W. Obel Ejendomme støtter og respekterer de internationalt anerkendte menneskerettigheder som formuleret i FN's Menneskerettighedserklæring og de internationalt anerkendte arbejdstagerrettigheder som specificeret i den internationale arbejdsorganisation (ILO)'s kernekonventioner.

Risici, handlinger og resultater: C.W. Obel Ejendomme indgår så vidt muligt længerevarende relationer til sine leverandører i relation til indkøb af varer, serviceydelser og andre ydelser. Hovedparten af selskabets leverandører er danske virksomheder.

I forbindelse med større renoveringer/ombygninger af eksisterende ejendomme eller ved nybyggerier stilles krav til entreprenørerne om, at ILO's kernekonventioner omkring arbejdstagerrettigheder skal overholdes.

### *Anti-korruption*

Politik: C.W. Obel Ejendomme tolererer ikke nogen form for korruption. Alle love og regler skal overholdes, således at bestikkelse og korruption forhindres. C.W. Obel Ejendomme modtager ikke betaling, gaver eller anden form for godtgørelse fra tredjemand, som kan påvirke eller give anledning til tvivl om objektivitet i forbindelse med forretningsmæssige beslutninger.

### **Dataetik**

C.W. Obel Ejendomme koncernen har ikke en formaliseret politik for dataetik.

Koncernen behandler alene data i forretningsmæssige øjemed. C.W. Obel Ejendomme gør ikke brug af nye teknologier såsom kunstig intelligens, avancerede algoritmer, overvågning o.lign. Data behandlet i C.W. Obel Ejendomme koncernen stilles ikke til rådighed for tredjemand. Hvis der skulle opstå ønske om at stille data til rådighed for tredjemand, vil det skulle godkendes af selskabets øverste ledelse.

C.W. Obel Ejendomme koncernen overholder gældende lovgivning for behandling af persondata. Koncernen behandler som udgangspunkt ikke personfølsomme data, udover hvad der relaterer sig til medarbejderdata.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### **Ledelsens kønsmæssige sammensætning**

Ved udgangen af 2021 bestod C.W. Obel Ejendomme A/S' generalforsamlingsvalgte bestyrelse af 3 medlemmer, alle mænd. I overensstemmelse med selskabslovens §139a har bestyrelsen vedtaget en målsætning om, at et medlem af bestyrelsen skal udgøres af det underrepræsenterede køn inden udgangen af regnskabsåret 2026.

C.W. Obel Ejendomme A/S har mindre end 50 medarbejdere og har set i lyset heraf ikke valgt at udarbejde en politik for den kønsmæssige sammensætning af selskabets øvrige ledelse, jf. selskabslovens § 139a, stk. 7.

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt om regnskab 2021

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Koncern- og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet C.W. Obel Ejendomme A/S og alle virksomheder, hvori moderselskabet ejer mere end 50 % af aktiekapitalen eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af de enkelte virksomheders reviderede regnskaber ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter og med efterfølgende eliminering af intern omsætning, avancer, renter, udbytter, mellemværender og aktiebesiddelser.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af disse virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reduceret med en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer.

Som associeret virksomhed betragtes virksomheder, hvor koncernen ejer mellem 20 % og 50 % af kapitalen, og hvor koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende, indflydelse.

Nyerhvervede virksomheder medtages i koncernregnskabet og i moderselskabets regnskab fra anskaffelsestidspunktet.

Frasolgte eller ophørte virksomheder medtages i koncernregnskabet frem til afhændelses- eller ophørstidspunktet. Sammenligningstal og hovedtal korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

På anskaffelsestidspunktet opgøres forskellen mellem anskaffelsessummen og den indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og gældsposter er reguleret til værdier, som afspejler såvel aktivernes som passivernes dagsværdi for C.W. Obel Ejendomme A/S.

I de tilfælde, hvor anskaffelsesprisen overstiger den opgjorte indre værdi på købstidspunktet, indregnes forskelsbeløbet i købsåret som koncerngoodwill.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i overført overskud under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Ligeledes reklassificeres den akkumulerede værdiændring indregnet i egenkapitalen til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlige. Hvis den sikrede posts fremtidige pengestrømme ændrer sig, så kriterierne for regnskabsmæssig sikring ikke længere er opfyldt, reklassificeres den akkumulerede værdiændring af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

### Andre indtægter

Andre indtægter vedrører primært administrationsindtægter fra eksterne parter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der affholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

### Andre omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger reklame, administration, lokaler, m.v.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.



# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Finansielle indtægter og udgifter

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab på værdipapirer indregnes i resultatopgørelsen.

## Afskrivninger

Materielle og immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes forventede levetid. Der afskrives på grundlag af anskaffelsespriser pro rata pr. måned:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år.

## Skat

C.W. Obel Ejendomme A/S er sambeskattet med moderselskabet C.W. Obel A/S og øvrige danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatte tilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af skatteforpligtelser på kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den skattemæssige værdi af underskud, der vurderes at kunne fremføres til modregning i fremtidig skattepligtig indkomst, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt. Den udskudte skat beregnes efter gældende skatteregler og med den aktuelle skattesats.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme måles til kostprisen med fradrag af foretagne afskrivninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger.

### Tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester. Tilknyttede virksomheder med negativ indre værdi er målt til 0 kr. Herudover er tilgodehavender som er uerholdelige hos disse tilknyttede virksomheder nedskrevet med moderselskabets andel af den negative indre værdi. En eventuel forpligtelse optages i balancen under anden gæld.

# Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

## Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivningerne er foretaget på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerende nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikret transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen opgøres efter den såkaldte indirekte metode. Pengestrømmen opdeles i hovedområderne drift, investering og finansiering. Opgørelsen viser koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømsopgørelsen for koncernen reguleres for til- og afgang af aktiver og passiver samt for køb og salg af virksomheder.

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

- opgøres med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat inkl. avance ved salg af ejendomme, men før afskrivninger, og reguleres for ikke-kontante poster samt ændring i driftskapitalen. Der foretages fradrag for betalte skatter.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

- omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt værdipapirer henført til investeringsaktivitet. Endvidere indgår modtaget udbytte fra associerede virksomheder samt nettoinvestering ved køb og salg af virksomheder.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

- omfatter betalinger til og fra aktionærer samt optagelse af og afdrag på prioritetsgæld og anden langfristet gæld.

### *Likviditet*

- omfatter likvide beholdninger samt andre poster, som indgår i koncernens kortfristede likviditetsstyring.

## Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger Koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2021

### Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Driftsafkast:	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Huslejeindtægter}}$
Rentedækning:	$\frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Finansielle poster, netto}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
2 Huslejeindtægter	297.674	296.292	279.876	285.647
Andre indtægter	9.708	4.666	9.708	4.666
Ejendomsomkostninger	-70.730	-60.340	-65.429	-57.087
3 Andre omkostninger	<u>-24.410</u>	<u>-23.982</u>	<u>-21.062</u>	<u>-21.691</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>212.242</b>	<b>216.636</b>	<b>203.093</b>	<b>211.535</b>
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme	1.224	13.858	1.224	13.858
7 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	679.405	275.237	524.441	268.221
10 Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	124.062	7.167
10 Resultatandele fra associerede virksomheder	286.934	72.969	286.934	72.969
4 Finansielle indtægter	225	282	225	282
4 Finansielle udgifter	<u>-81.218</u>	<u>-95.475</u>	<u>-76.145</u>	<u>-92.547</u>
<b>Resultat af ordinær drift før skat</b>	<b>1.098.812</b>	<b>483.507</b>	<b>1.063.834</b>	<b>481.485</b>
6 Skat af årets resultat	<u>-178.613</u>	<u>-89.875</u>	<u>-143.635</u>	<u>-87.853</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>920.199</u></b>	<b><u>393.632</u></b>	<b><u>920.199</u></b>	<b><u>393.632</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2021	2020	2021	2020	
<b>Aktiver:</b>					
<b>Anlægsaktiver:</b>					
Materielle anlægsaktiver:					
7	Investeringsejendomme	6.570.140	5.912.580	6.043.401	5.700.938
8	Investeringsejendomme under opførelse	180.933	220.773	0	0
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.937	1.781	1.936	1.767
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.753.010</u>	<u>6.135.134</u>	<u>6.045.337</u>	<u>5.702.705</u>
Finansielle anlægsaktiver:					
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	278.753	149.301
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	768.660	484.345	768.660	484.345
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>768.660</u>	<u>484.345</u>	<u>1.047.413</u>	<u>633.646</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.521.670</b>	<b>6.619.479</b>	<b>7.092.750</b>	<b>6.336.351</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>					
Tilgodehavender:					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.910	0	2
	Andre tilgodehavender	6.364	6.361	5.961	6.293
	Tilgodehavender i alt	<u>6.364</u>	<u>14.271</u>	<u>5.961</u>	<u>6.295</u>
Likvide beholdninger:					
	Øvrige likvide beholdninger	217	653	216	647
	Likvide beholdninger i alt	<u>217</u>	<u>653</u>	<u>216</u>	<u>647</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.581</b>	<b>14.924</b>	<b>6.177</b>	<b>6.942</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.528.251</u></b>	<b><u>6.634.403</u></b>	<b><u>7.098.927</u></b>	<b><u>6.343.293</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
<b>Passiver:</b>				
<b>11 Egenkapital:</b>				
Aktiekapital	130.000	130.000	130.000	130.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	371.160	86.845	495.879	82.112
Reserve for sikringstransaktioner	-280.915	-400.017	-273.272	-386.984
Overført overskud	2.389.746	2.231.481	2.257.384	2.223.181
Foreslået udbytte	<u>500.000</u>	<u>200.000</u>	<u>500.000</u>	<u>200.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.109.991</b>	<b>2.248.309</b>	<b>3.109.991</b>	<b>2.248.309</b>
<b>Hensættelser:</b>				
6 Udskudt skat	<u>560.638</u>	<u>380.542</u>	<u>516.615</u>	<u>371.384</u>
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>560.638</b>	<b>380.542</b>	<b>516.615</b>	<b>371.384</b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>				
<b>12 Langfristet gæld:</b>				
Prioritetsgæld	3.108.204	3.045.286	2.817.155	2.881.501
Anden gæld	360.146	512.841	350.348	496.132
Deposita fra kunder	<u>107.201</u>	<u>109.041</u>	<u>100.058</u>	<u>101.601</u>
Langfristet gæld i alt	<u>3.575.551</u>	<u>3.667.168</u>	<u>3.267.561</u>	<u>3.479.234</u>
<b>Kortfristet gæld:</b>				
12 Kortfristet del af langfristet gæld	66.801	151.161	65.598	149.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.553	15.339	10.940	12.751
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.736	0	65.866	6.001
Kreditinstitutter	112.506	93.976	0	0
Anden gæld	24.497	31.620	23.054	30.072
6 Skyldig selskabsskat	30.209	26.719	28.683	26.068
13 Periodeafgrænsningsposter	<u>10.769</u>	<u>19.569</u>	<u>10.619</u>	<u>19.569</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>282.071</u>	<u>338.384</u>	<u>204.760</u>	<u>244.366</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.857.622</b>	<b>4.005.552</b>	<b>3.472.321</b>	<b>3.723.600</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.528.251</u></b>	<b><u>6.634.403</u></b>	<b><u>7.098.927</u></b>	<b><u>6.343.293</u></b>
<b>14 Pantsætninger</b>				
<b>15 Eventual- og øvrige forpligtelser</b>				
<b>16 Nærtstående parter</b>				

**Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2021**

(tkr.)

Koncern	Reserve for opskrivninger efter indre værdismetode		Reserve for sikringstransaktioner	Overført overskud	Udbytte	I alt
	Aktiekapital					
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>130.000</b>	<b>86.845</b>	<b>-400.017</b>	<b>2.231.481</b>	<b>200.000</b>	<b>2.248.309</b>
Betalt udbytte	0	0	0	0	-200.000	-200.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i koncernselskaber		0	119.102	0	0	119.102
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virk.	0	22.381	0	0	0	22.381
Årets overskud	0	261.934	0	158.265	500.000	920.199
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>130.000</b>	<b>371.160</b>	<b>-280.915</b>	<b>2.389.746</b>	<b>500.000</b>	<b>3.109.991</b>

  

Moderselskab	Reserve for opskrivninger efter indre værdismetode		Reserve for sikringstransaktioner	Overført overskud	Udbytte	I alt
	Aktiekapital					
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>130.000</b>	<b>82.112</b>	<b>-386.984</b>	<b>2.223.181</b>	<b>200.000</b>	<b>2.248.309</b>
Betalt udbytte	0	0	0	0	-200.000	-200.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i moderselskabet		0	113.712	0	0	113.712
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i tilknyttede virk.	0	5.390	0	0	0	5.390
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virk.	0	22.381	0	0	0	22.381
Overført, jf. resultatdisponering	0	385.996	0	34.203	500.000	920.199
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>130.000</b>	<b>495.879</b>	<b>-273.272</b>	<b>2.257.384</b>	<b>500.000</b>	<b>3.109.991</b>

## Pengestrømsopgørelse for koncernen

Note (tkr.)	2021	2020
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet:</b>		
Årets driftsresultat	212.242	216.636
9 Årets afskrivninger	604	1.057
Finansielle poster, netto	-80.993	-95.193
6 Betalte skatter	-28.621	-18.061
<b>I alt før ændringer i driftskapital</b>	<b>103.232</b>	<b>104.439</b>
Ændring i kortfristede tilgodehavender		
	-3	-3.609
Ændring i kortfristet gæld m.v.		
	-10.548	5.590
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>-10.551</b>	<b>1.981</b>
<b>Pengestrøm fra driften i alt</b>	<b>92.681</b>	<b>106.420</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet:</b>		
10 Kapitaludvidelse i associerede virksomheder	0	-75.000
Udbytte fra associerede virksomheder	25.000	50.000
7,8,9 Køb af materielle anlægsaktiver	-134.420	-203.273
Salg af materielle anlægsaktiver	196.569	105.742
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>87.149</b>	<b>-122.531</b>
<b>Pengestrøm før finansieringsaktivitet</b>	<b>179.830</b>	<b>-16.111</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:</b>		
Udbytte til aktionærer	-200.000	-175.000
Optagelse af realkreditlån	459.224	172.615
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-480.666	-99.573
Ændring af koncernmellemværende (cash pool)	22.646	26.540
Ændring af bankgæld	18.530	92.003
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>-180.266</b>	<b>16.585</b>
<b>Samlet pengestrøm i alt:</b>	<b>-436</b>	<b>474</b>
Likviditet primo året	653	179
<b>Likviditet ultimo året</b>	<b>217</b>	<b>653</b>
som består af:		
Likvide midler	217	653
<b>I alt</b>	<b>217</b>	<b>653</b>



## Noter

---

### 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som C.W. Obel Ejendomme anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
+/- Reguleringer til lejen  
- Vedligeholdelsesomkostninger  
- Driftsomkostninger  
- Administration  
= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent  
= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje  
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

#### Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer foretages med udgangspunkt i ændringen i NPI fra oktober til oktober, dog er kontraktens bestemmelser om minimums- og maksimumsreguleringer anvendt. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommens drifts- og energiregnskaber.

#### Reguleringer til lejen

I ejendomme, hvor det vurderes at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedsleje. For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger som ikke dækkes af kunderne fratrækkes.

#### Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m<sup>2</sup> pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m<sup>2</sup> uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

#### Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed, baseret på C.W. Obel Ejendommens markedskendskab, herunder erfaringer ved finansiering og køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

## Noter

---

### 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling, fortsat

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, fortsat

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes således af flere faktorer, hvoraf en af de væsentligste er det fastsatte afkastkrav på den enkelte ejendom.

Koncernens ejendomme er pr. 31. december 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 3,00 % og 6,50 %. Hele porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,17 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på ca. +/- 375 mio. kr. Den samlede erhvervsportefølje er værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,28 %. Boligporteføljen er værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,33 %. Erhvervs ejendomme i København er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,97 % svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 33.200 kr./m<sup>2</sup>. Erhvervs ejendomme i Aalborg er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 5,86 % svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.150 kr./m<sup>2</sup>. Boligejendomme i København er værdiansat til et afkastkrav på 3 % svarende til 43.950 kr./m<sup>2</sup>. Boligejendomme i aalborg er værdiansat til et afkastkrav på 4 % svarende til 22.600 kr./m<sup>2</sup>.

#### Finansielle risici og finansielle instrumenter

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har C.W. Obel Ejendomme en målsætning om en egenkapitalandel i niveau 30 %. Koncernens fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering i niveauet 60-65 % af porteføljens værdi. Løbende udsving i likviditetsbehovet afdækkes ved træk på koncernens driftskredit.

Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

C.W. Obel Ejendomme investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Koncernen ønsker at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passiv siden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid. Afdækningen sker på porteføljeniveau og ikke som afdækning af det enkelte lån.

Målsætningen er en afdækning på den samlede rentebærende gæld således at:

- 70-80 % afdækkes med fast rente
- 20-30 % er med kort rente.

Renteaftaler indgås som stående med 5-15 års løbetid eller som 20-30 årige med faldende hovedstol. Den samlede vægtede gennemsnitlige renteafdækningsperiode skal ligge mellem 7 og 12 år. Afdækningen kan i kortere perioder afvige fra målsætningen f.eks. på grund af tidsmæssige forskydninger mellem køb og salg af ejendomme.

Pr. 31. december 2021 var 85 % af koncernens rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige vægtede længde af renteafdækningen udgør pr. 31. december 7,0 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 2,5 %.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Koncernens egenkapital er pr. 31. december 2021 negativt påvirket af kurstab på indgåede renteaftaler med 280,9 mio. kr. efter skat. Årets gevinst udgør 119,1 mio. kr. efter skat.

## Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
<b>2. Segmentoplysninger</b>				
Segmentoplysningerne følger Koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.				
Erhvervsejendomme	267.375	279.605	267.375	279.605
Boligleje	30.299	16.687	12.501	6.042
Huslejeindtægter i alt	<u>297.674</u>	<u>296.292</u>	<u>279.876</u>	<u>285.647</u>

### 3. Andre omkostninger

Beløbet indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:

Løn og gage	32.369	29.218	28.923	26.459
Pensioner og pensionsbidrag	2.511	2.310	2.182	2.067
Omkostninger til social sikring	341	267	295	240
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-5.855	-5.502	-5.540	-5.203
Videredebiterede udgifter	<u>-17.758</u>	<u>-13.303</u>	<u>-14.777</u>	<u>-10.932</u>
Personaleudgifter i alt	<u>11.608</u>	<u>12.990</u>	<u>11.083</u>	<u>12.631</u>

Vederlag til bestyrelse og direktion udgør	6.711	6.485	6.711	6.485
--	-------	-------	-------	-------

Selskabet har efter ÅRL § 98b valgt at oplyse vederlag til bestyrelse og direktion i en samlet post.

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	40	37	34	33
--	----	----	----	----

### 4. Finansielle indtægter og udgifter

Renteindtægter	<u>225</u>	<u>282</u>	<u>225</u>	<u>282</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Renteudgifter	<u>81.218</u>	<u>95.475</u>	<u>76.145</u>	<u>92.547</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>404</u>	<u>669</u>	<u>143</u>	<u>515</u>

### 5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Honorar for lovpligtig revision	250	304	200	245
Skatterådgivning	0	0	0	0
Anden rådgivning	100	23	100	23

Generalforsamlingsvalgt revisor i 2021 er PricewaterhouseCoopers og i 2020 EY.

## Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
<b>6. Skat</b>				
<b>Årets skat</b>				
Aktuel skat	30.209	26.719	28.683	26.068
Regulering vedr. tidligere år	-10	32	0	32
Regulering udskudt skat vedr. året	148.414	63.124	114.952	61.753
Årets skat i alt	<u>178.613</u>	<u>89.875</u>	<u>143.635</u>	<u>87.853</u>
<b>Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar 2021	380.542	320.259	371.384	311.861
Tilgang ved fusion	0	0	0	262
Regulering vedr. tidligere år	-1.912	-768	-1.794	-920
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	33.594	-2.073	32.073	-1.572
Regulering udskudt skat vedr. året	148.414	63.124	114.952	61.753
Udskudt skat 31. december 2021	<u>560.638</u>	<u>380.542</u>	<u>516.615</u>	<u>371.384</u>
Indregnet i balancen:				
Over egenkapitalen	-79.232	-112.825	-77.077	-109.149
Over resultatopgørelsen	639.870	493.367	593.692	480.533
Udskudt skat 31. december 2021	<u>560.638</u>	<u>380.542</u>	<u>516.615</u>	<u>371.384</u>
<b>Skyldig selskabsskat</b>				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2021	26.719	17.261	26.068	17.195
Regulering vedr. tidligere år	1.902	800	1.794	952
Årets aktuelle skat	30.209	26.719	28.683	26.068
Betalt selskabsskat i året	-28.621	-18.061	-27.862	-18.147
Skyldig selskabsskat 31. december 2021	<u>30.209</u>	<u>26.719</u>	<u>28.683</u>	<u>26.068</u>
Indregning i balancen:				
Kortfristet gæld	-30.209	-26.719	-28.683	-26.068
Skyldig selskabsskat 31. december 2021	<u>-30.209</u>	<u>-26.719</u>	<u>-28.683</u>	<u>-26.068</u>
Udskudt skat 31. december 2021 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	637.391	482.722	589.777	469.976
Gældsforpligtelser	-4.119	-4.123	-4.201	-4.207
Fremførbart underskud	-72.634	-98.057	-68.961	-94.385
Udskudt skat 31. december 2021	<u>560.638</u>	<u>380.542</u>	<u>516.615</u>	<u>371.384</u>

## Noter

(tkr.)	Koncern	Moderselskab
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2021	4.386.894	4.199.346
Overført fra "Investeringsejendomme under opførelse"	159.040	0
Årets tilgang	14.115	13.022
Årets afgang	<u>-182.814</u>	<u>-182.814</u>
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>4.377.235</u>	<u>4.029.554</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.525.686	1.501.592
Årets dagsværdireguleringer	679.405	524.441
Årets afgang	<u>-12.186</u>	<u>-12.186</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2021	<u>2.192.905</u>	<u>2.013.847</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>6.570.140</u>	<u>6.043.401</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	<u>5.912.580</u>	<u>5.700.938</u>
Der henvises til note 1, hvor usikkerhed ved indregning og måling fremgår, samt specifikationer til foretaget værdiansættelse		
<b>8. Investeringsejendomme under opførelse</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2021	220.773	0
Årets tilgang	119.200	0
Overført til "Investeringsejendomme"	<u>-159.040</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>180.933</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>180.933</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	<u>220.773</u>	<u>0</u>

## Noter

(tkr.)	Koncern	Moderselskab	
<b>9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Anskaffelsessum 1. januar 2021	11.295	11.255	
Årets tilgang	1.105	1.105	
Årets afgang	-1.314	-1.314	
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>11.086</u>	<u>11.046</u>	
Afskrivninger 1. januar 2021	9.514	9.488	
Årets afskrivninger	604	591	
Årets afgang	-969	-969	
Afskrivninger 31. december 2021	<u>9.149</u>	<u>9.110</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.937</u>	<u>1.936</u>	
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	<u>1.781</u>	<u>1.767</u>	
Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen:			
Ejendomsomkostninger	291	291	
Andre omkostninger	313	300	
Årets afskrivninger i alt	<u>604</u>	<u>591</u>	
<b>10. Kapitalandele virksomheder</b>			
	Associerede virksomheder	Tilknyttede virksomheder	Associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar 2021	397.500	154.034	397.500
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>397.500</u>	<u>154.034</u>	<u>397.500</u>
Værdiregulering 1. januar 2021	86.845	-4.733	86.845
Udlodning af udbytte	-25.000	0	-25.000
Årets værdiregulering, resultat	286.934	124.062	286.934
Årets værdiregulering, egenkapital	22.381	5.390	22.381
Værdiregulering 31. december 2021	<u>371.160</u>	<u>124.719</u>	<u>371.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>768.660</u>	<u>278.753</u>	<u>768.660</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	<u>484.345</u>	<u>149.301</u>	<u>484.345</u>
<b>Datterselskaber</b>	Ejerandel	Hjemsted	
C.W. Obel Bolig A/S	100%	København	
<b>Associerede virksomheder</b>			
Obel-LFI Ejendomme A/S	50%	København	

## Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
<b>11. Aktiekapital og resultatdisponering</b>				
Aktiekapitalen består af 130.000 aktier a 1.000 kr. (fuldt indbetalt).				
Aktien er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.				
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte	500.000	200.000	500.000	200.000
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	261.934	17.513	385.996	22.920
Overført resultat	158.265	176.119	34.203	170.712
Årets resultat	<u>920.199</u>	<u>393.632</u>	<u>920.199</u>	<u>393.632</u>

## 12. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt			
	31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>Koncern</b>				
Prioritetsgæld	3.175.005	66.801	3.108.204	2.801.982
Deposita	107.201	0	107.201	107.201
Anden gæld	384.643	24.497	360.146	341.379
	<u>3.666.849</u>	<u>91.298</u>	<u>3.575.551</u>	<u>3.250.562</u>
<b>Moderselskab</b>				
Prioritetsgæld	2.882.753	65.598	2.817.155	2.515.710
Deposita	100.058	0	100.058	100.058
Anden gæld	373.402	23.054	350.348	331.581
	<u>3.356.213</u>	<u>88.652</u>	<u>3.267.561</u>	<u>2.947.349</u>

## 13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af forudbetalt huslejeindtægter for efterfølgende år.

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
<b>14. Pantsætninger</b>				
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	3.287.511	3.290.423	2.882.753	3.031.406
er der givet pant i ejd. med en regnskabsmæssig værdi på	6.713.386	6.038.990	6.005.714	5.668.308

## Noter

(tkr.)

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
<b>15. Eventual- og øvrige forpligtelser</b>				
Leasingforpligtelser:				
Leasingforpligtelser 0-1 år	1.195	773	911	563
Leasingforpligtelser 1-4 år	<u>2.038</u>	<u>892</u>	<u>1.493</u>	<u>348</u>
Ydelser til betaling 2022-2026	<u>3.233</u>	<u>1.665</u>	<u>2.404</u>	<u>911</u>

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet kaution på 164,5 mio. kr. for datterselskab i forbindelse med realkreditbelåning.

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet solidarisk selvskyldnerkaution på 170,0 mio. kr. for datterselskab i forbindelse med byggekredit.

Selskabet kautionerer prorata for bankgæld i Obel-LFI ejendomme A/S, kautionen er maksimeret til 25 mio. kr.

Selskabet kautionerer solidarisk for bankgæld i C.W. Obel koncernen, kautionen er maksimeret til 425 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i C.W. Obel A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

## 16. Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel A/S, Vestergade 2, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. årsregnskabslovens § 98c stk. 7.  
 Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Moderselskabet indgår i koncernregnskabet for C.W. Obel A/S, København (mindste koncern) og koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond (største koncern).