

C.W. Obel Ejendomme A/S

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 22. marts 2023

Dirigent Torben Black

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning afgivet af selskabets uafhængige revisor	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse for 2022	19
Aktiver pr. 31. december 2022	20
Passiver pr. 31. december 2022	21
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 22. marts 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 22. marts 2023

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

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 22. marts 2023 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Koncernoversigt

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2018	2019	2020	2021	2022
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	280.710	291.466	296.292	297.674	306.992
Driftsresultat	203.616	222.656	216.636	212.242	217.052
Avance/tab ved salg af ejendomme	2.668	2.750	13.858	1.224	11.811
Avance/tab ved indfrielse af rentefafdækning	-100.134	0	0	0	-16.424
Værdiregulering af ejendomme	211.478	186.436	275.237	679.405	308.810
Resultatandele associerede virksomheder	53.691	68.367	72.969	286.934	120.159
Finansielle poster, netto	-92.096	-95.133	-95.193	-80.993	-83.616
Resultat af ordinær drift før skat	279.223	385.076	483.507	1.098.812	557.792
Årets resultat	207.492	315.372	393.632	920.199	461.561
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	5.341.793	5.749.566	6.135.134	6.753.010	7.112.173
Finansielle anlægsaktiver	397.013	391.832	484.345	768.660	1.057.278
Tilgodehavender	7.390	37.202	14.271	6.364	32.423
Likvide beholdninger	6.762	179	653	217	1.188
Aktiver i alt	5.752.958	6.178.779	6.634.403	7.528.251	8.203.062
Passiver					
Egenkapital	1.883.630	2.042.479	2.248.309	3.109.991	3.554.483
Hensættelser	280.146	320.259	380.542	560.638	700.998
Langfristet gæld	3.429.783	3.649.779	3.667.168	3.575.551	3.744.936
Kortfristet gæld	159.399	166.262	338.384	282.071	202.645
Passiver i alt	5.752.958	6.178.779	6.634.403	7.528.251	8.203.062
Nøgletal:					
Driftsafkast	72,5%	76,4%	73,1%	71,3%	70,7%
Rentedækning	2,2 x	2,3 x	2,3 x	2,6 x	2,6 x
Egenkapitalandel	32,7%	33,1%	33,9%	41,3%	43,3%
Egenkapitalforrentning	11,9%	16,1%	18,3%	34,3%	13,9%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Beretning

C.W. Obel Ejendommens aktiviteter

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

Udviklingen i C.W. Obel Ejendommens aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme A/S er managementselskab for alle koncernens datter- og associerede selskaber og stiller ledelses- og forvaltningskompetencer til rådighed for selskaberne. Den samlede ejendomsportefølje under management udgør pr. 31. december 2022 i alt 11,5 mia. kr.

C.W. Obel Ejendomme har også i 2022 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 2022 foretaget markante investeringer i koncernens ejendomsportefølje.

99,2 % af C.W. Obel Ejendommens erhvervsarealer var leiebærende pr. 31. december 2022 mod 94,6 % ved indgangen til året. Der er ikke modtaget væsentlige opsigelser i 2022 til fraflytning i 2023. Et større lejemål på ca. 12.000 m² på ejendommen Badehusvej 5, Aalborg blev opsagt i 2020 til fraflytning i 4. kvartal 2022. Arealet skal genudvikles til moderne anvendelse og indgår ikke i tomgangsstatistikken.

Ejendommen Kristianiagade 9, København blev solgt pr. 1. juli 2022. Salget medførte en regnskabsmæssig gevinst på 11,8 mio. kr., svarende til 17 % i forhold til bogført værdi 31. december 2021.

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

Årets resultat

Årets resultat efter skat blev på 461,6 mio. kr. (2021: 920,2 mio. kr.) Egenkapitalen pr. 31. december 2022 udgør herefter 3.554,5 mio. kr. (2021: 3.110,0 mio. kr.).

C.W. Obel Ejendomme har i 2022 fortsat udviklingen og optimeringen af koncernens ejendomme. Driftsresultatet blev på 217,1 mio. kr. (2021: 212,2 mio. kr.), svarende til 70,7 % (2021: 71,3 %) af koncernens lejeindtægter. Driftsresultatet for året er på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør for de konsoliderede selskaber 309 mio. kr., svarende til 4,5 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2022. Af den samlede værdiregulering vedrører 200 mio. kr. videreudvikling og nyudlejning af to erhvervs-ejendomme samt udviklingsavance i forbindelse med færdiggørelse af et boligprojekt i Ørestad Syd. De resterende 100 mio. kr. kan henføres til forbedringer i den underliggende drift herunder en historisk høj udlejningsprocent ultimo 2022 på 99,2 % på erhvervs-ejendommene og 100 % på boligejendommene.

Ejendomsmarkedet har på baggrund af stigende renter og høj inflation sat sig noget i 2022. Antallet af gennemførte transaktioner er således reduceret i 2. halvår 2022. C.W. Obel Ejendomme har på denne baggrund vurderet afkastkravene på koncernens ejendomme. Afkastkravene på erhvervs-ejendommene vurderes at være stort set uændrede i forhold til ultimo 2021, mens afkastkravene for boligejendommene vurderes at være steget.

C.W. Obel Ejendomme koncernens ejendomsportefølje er herefter pr. 31. december 2022 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 3,25 % og 7,00 %.

Erhvervs-ejendomme i København er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,97 % (2021: 3,97 %), svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 35.250 kr./m².

Erhvervs-ejendomme i Aalborg er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 6,00 % (2021: 5,86 %), svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.500 kr./m².

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Boligejendomme i København er værdiansat til et afkastkrav på 3,50 % (2021: 3,00 %) svarende til 42.285 kr./m². Boligejendomme i Aalborg er uændret værdiansat til et afkastkrav på 4 % svarende til 23.950 kr./m².

C.W. Obel Ejendomes resultatandel efter skat fra det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme blev på 120,2 mio. kr. (2021: 286,9 mio. kr.). Resultatet for 2022 i Obel-LFI Ejendomme er påvirket af omlægning af en del af selskabets låneportefølje med betydelige kursgevinster til følge.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Egenkapitalen udgør 3.554,5 mio. kr. pr. 31. december 2022 (2021: 3.110,0 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad for koncernen på 43,3 % (2021: 41,3 %).

Der er i 2022 udloddet et udbytte på 500 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2021. Der foreslås ikke udbetaling af udbytte for 2022.

Koncernens egenkapital er akkumuleret påvirket af en urealiseret gevinst på 132,6 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 413,5 mio. kr. efter udskudt skat.

C.W. Obel Bolig

C.W. Obel Ejendomes egne investeringer i nyere boligudlejningsejendomme sker gennem datterselskabet C.W. Obel Bolig. Selskabet har realiseret et resultat efter skat for 2022 på 55,6 mio. kr. mod 124,1 mio. kr. i 2021. Resultatet for 2022 er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje med 56,7 mio. kr. Værdireguleringen skyldes primært en realiseret udviklingsavance på færdiggørelsen af et boligprojekt i Ørestad Syd, som delvist modsvares af nedskrivning af selskabets øvrige ejendomme som følge af stigende afkastkrav.

Selskabet købte i 2020 en grund i Ørestad Syd, hvorpå der er opført en boligejendom på 6.754 m². Byggeriet af ejendommen blev påbegyndt i 1. kvartal 2021 og stod færdigt til indflytning 1. december 2022. Ejendommen var fuldt udlejet pr. første indflytningsdag. Ejendommen er DGNB Guld certificeret.

C.W. Obel Bolig er med virkning pr. 1. januar 2022 fusioneret med datterselskabet Trekronergade 124 ApS. Boligejendommen AstaHus, Aalborg, som hidtil har været ejet af C.W. Obel Ejendomme er med virkning fra 1. januar 2022 tilført C.W. Obel Bolig. Aktiekapitalen i C.W. Obel Bolig blev i forbindelse med tilførslen af ejendommen forhøjet med nom. 1.000 t.kr. til kurs 7.159, svarende til en samlet kapitaltilførsel på 71,6 mio. kr.

Selskabets boligejendomme er alle fuldt udlejet.

C.W. Obel Bolig har en egenkapital ultimo 2022 på 393,6 mio. kr., svarende til en soliditet på 34,6 %.

Selskabet har i februar 2023 erhvervet en ejendom i Rødovre, hvor der forventes opført et mindre boligprojekt på ca. 4.900 m². Lokalplansarbejde pågår og forventes færdigt ultimo 2023.

C.W. Obel Bolig påtænker, når de rette markedsforhold og investeringsbetingelser er til stede, at øge investeringerne i nyere boligudlejningsejendomme.

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 240,3 mio. kr. mod 573,9 mio. kr. i 2021.

Selskabets ejendomme er i 2022 værdireguleret med 107 mio. kr., svarende til 2,5 % af værdien af porteføljen ved indgangen til 2021. Værditilvæksten kan henføres til forbedringer i den underliggende drift, der dog

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

delvist modsvares af stigende afkastkrav på selskabets boligejendomme. Selskabets erhvervsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 31.000 kr./m², baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,30 %. Boligejendomme er værdiansat til 41.070 kr./m², baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,61 %.

Selskabets egenkapital udgør 1.716,5 mio. kr. pr. 31. december 2022 (2021: 1.537,3 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad på 38,0 % (2021: 36,4 %).

Obel-LFI Ejendomme er med virkning pr. 1. januar 2022 fusioneret med datterselskabet Kirkebjerg Parken ApS.

Obel-LFI Ejendomme overtog pr. 1. marts 2021 gennem datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121-131 m.fl. og har pr. 1. november 2022 købt Herlev Hovedgade 119, der er naboejendom til de i 2021 erhvervede ejendomme. Projektet er under udvikling med henblik på at få en ny lokalplan for området.

Obel-LFI Ejendomme har i 2022 omlagt en del af selskabets realkreditbelåning og har i den forbindelse realiseret en regnskabsmæssig kursgevinst på 118,2 mio. kr.

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 inden den igangsatte udvikling var på ca. 4.500 m² erhverv, vil således blive udvidet med en tilbygning på 75 studieboliger oven på den eksisterende erhvervsejendom. Projektet forventes afsluttet i 2. kvartal 2023.

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 begrænset, hvilket har medført at tomgangen i København er faldende.

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

Stigende renter og høj inflation har betydet, at markedet for investeringsejendomme er afventende. Afkastkravene på investeringsejendomme synes svagt stigende, idet der dog kun er gennemført få transaktioner i 2. halvår 2022. Der er fortsat pengeregighed i markedet og meget commitet kapital. Der forventes begrænset aktivitet på investeringsmarkedet i 2023.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der er ikke sket væsentlige til- eller afgang i ejendomsporteføljen i 2022. Der forventes derfor et driftsresultat for 2023, der er på niveau med realiseret for 2022. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation og det højere renteniveau forventes der ingen værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2023. Værditilvæksten baseret på eventuelle forbedringer i den underliggende drift forventes således modsvaret af stignende afkastkrav i markedet. Resultat af associerede virksomheder forventes, som følge af en lavere værditilvækst på porteføljen end i 2022, væsentlig lavere end det realiserede resultat for 2022. Der forventes derfor samlet set et resultat for 2023, der er væsentlig lavere end realiseret i 2022.

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 2023.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

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 2022 kan ca. 41 % (2021: 39 %) af koncernens lejeindtægter fra erhvervslejemål bortfalde inden for 1 år, og ca. 30 % (2021: 24 %) 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 genudlejning. 11 % af C.W. Obel Ejendomes lejeindtægter i 2022 kommer fra boliglejemål. Pro rata konso- lideres det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme kom 21 % af lejeindtægterne i 2022 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 2022 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,17 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 400 mio. kr.

Finansielle risici

C.W. Obel Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2022 er renten på 78 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 22 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde af renteafdækningen var ultimo 2022 6,5 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,65 %.

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. 24 % af selskabets indtægter kommer fra lejekontrakter med en leje på over 5 mio. kr. p.a. og hidrører fra 9 kunder.

Samfundsansvar

Forretningsmodel

C.W. Obel Ejendomes forretningsmodel er baseret på investering i og drift af velbeliggende erhvervs- og boliglejekontrakter i Storkøbenhavn og Aalborg.

Koncernen forestår selv alle de væsentligste funktioner, der er nødvendige for at drive en moderne, professionel og velrenommeret ejendomsvirksomhed. Koncernen har således egen udlejningsafdeling, egne ansatte ejendomsfunktionærer der kommer på koncernens ejendomme dagligt, egen teknisk afdeling som står for indretninger til lejerne og ombygninger på koncernens ejendomme, egen ejendomsadministration samt egen udviklingsafdeling som står for at finde og udvikle nye ejendomme til koncernens ejendomsportefølje.

C.W. Obel Ejendomes 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

C.W. Obel Ejendomme vil også fremover have fokus på at minimere koncernens miljømæssige påvirkninger, herunder med fokus på genanvendelse af byggematerialer i forbindelse med renovering og indretning af nye lejemål.

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 og drift af ejendomme samt indretninger til kunderne.

Der er i 2022 ansat en energichef, der skal have fokus på optimering af energiforbrug og nye energibesparende tiltag på ejendomsporteføljen.

Der er i 2022 påbegyndt installation af solcelleanlæg på udvalgte bolig- og erhvervsjendomme til dækning af energiforbruget på fællesarealerne i ejendommene. Der er i 2022 installeret solcelleanlæg på fire erhvervsjendomme og en boligejendom. Anlæggene kan samlet set reducere den samlede CO₂-udledning med 120 tons pr. år. Der planlægges etablering af yderligere anlæg i 2023.

Der er løbende fokus på at forbedre ejendomsporteføljens energimærker. Ved indgangen til 2022 havde den samlede ejendomsportefølle således en gennemsnitlig energimærkning målt på kvadratmeter svarende til energimærke C. Ved udgangen af året er dette forbedret til et gennemsnitligt energimærke B.

Den nyopførte boligejendom HeerupHave i Ørestad Syd er DGNB Guld certificeret.

Der er i 2022 igangsat et projekt, der skal gøre det muligt at måle ejendomsporteføljens samlede CO₂-udledning inkl. lejernes udledning. Projektet forventes at have en indkøringsfase på et par år.

C.W. Obel Ejendomme vil fremover fortsat have fokus på energioptimering af koncernens ejendomme, herunder etablering af yderligere solcelleanlæg og øvrige energioptimerende tiltag.

Sociale forhold og medarbejderforhold

C.W. Obel Ejendomme har ikke en formel, nedskrevet politik for sociale forhold og medarbejderforhold, idet koncernens aktiviteter alene foregår i Danmark, hvor områderne i forvejen er reguleret ved lov.

Ledelsen lægger dog stor vægt på at sikre, at der i koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø. Medarbejderne er en væsentlig ressource og medvirkende for værdiskabelsen, idet koncernens fremtidige udvikling er afhængig af, at den også fremover kan fastholde og tiltrække den nødvendige, kvalificerede arbejdskraft til varetagelse af koncernens hovedaktiviteter.

Koncernen har i forbindelse med ansættelser fokus på diversitet i medarbejderstaben særligt i forhold til køn og alder. Koncernen har pr. 31. december 2022 44 ansatte (2021: 42), som fordeler sig på 18 kvinder (2021: 18) og 26 mænd (2021: 24). Den gennemsnitlige anciennitet er 8 år (2021: 8 år). Diskrimination af nogen art tolereres ikke.

Hos C.W. Obel Ejendomme er der ligeledes 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.

Ansvarlig leverandørstyring og menneskerettigheder

Den iboende risiko omkring menneskerettigheder i C.W. Obel Ejendomme er lille, da koncernen alene har aktiviteter i Danmark. De største risici ligger således hos koncernens underleverandører. C.W. Obel Ejendomme indgår så vidt muligt længerevarende relationer til sine leverandører i relation til indkøb af varer, serviceydelser og andre ydelser. Selskabets leverandører er i alt overvejende grad danske virksomheder.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

C.W. Obel Ejendomme har på denne baggrund ikke fundet det nødvendigt med en egentlig politik omkring leverandørstyring og menneskerettigheder. Det er dog vigtigt for C.W. Obel Ejendomme, at både koncernens egne medarbejdere samt leverandørers medarbejdere arbejder under ordentlige forhold og i henhold til gældende lovgivning. Ved indgåelse af entrepriseaftaler i forbindelse med større renoveringer/ombygninger af eksisterende ejendomme eller ved nybyggerier stilles krav til entreprenørerne om, at ILO's (International Labour Organization) kernekonventioner omkring arbejdstagerrettigheder skal overholdes.

Anti-korruption

Den iboende risiko omkring korruption i C.W. Obel Ejendomme er lille, da koncernen alene har aktiviteter i Danmark og meget begrænset indkøb fra udlandet, hvorfor selskabet ikke har fundet det nødvendigt med en egentlig politik for anti-korruption. Det er dog kulturen i virksomheden, at alle love og regler overholdes, således at bestikkelse og korruption forhindres. C.W. Obel Ejendomme modtager således 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 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 har på denne baggrund ikke en formaliseret nedskrevet politik for dataetik.

Ledelsens kønsmæssige sammensætning

Ved udgangen af 2022 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. Måltallet er ikke opfyldt i 2022, da der ikke har været udskiftninger i bestyrelsen.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om regnskab 2022

Selskabets årsrapport for 2022 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 nyhvervede 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 2022

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 afholdes 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 2022

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 skatteilgodehavender 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 acontoskatter.

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 2022

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 sikringsstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede 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 2022

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	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december

Note (tkr.)	Koncern		Morderselskab		
	2022	2021	2022	2021	
2	Huslejeindtægter	306.992	297.674	272.685	279.876
	Andre indtægter	5.122	9.708	5.122	9.708
	Ejendomsomkostninger	-64.897	-70.730	-55.809	-65.429
3	Andre omkostninger	-30.165	-24.410	-27.358	-21.062
	Driftsresultat	217.052	212.242	194.640	203.093
	Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme	11.811	1.224	11.811	1.224
	Realiseret nettotab ved indfrielse af finansielle instrumenter	-16.424	0	-16.424	0
7	Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	308.810	679.405	252.131	524.441
10	Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	55.611	124.062
10	Resultatandele fra associerede virksomheder	120.159	286.934	120.159	286.934
4	Finansielle indtægter	771	225	525	225
4	Finansielle udgifter	-84.387	-81.218	-76.347	-76.145
	Resultat af ordinær drift før skat	557.792	1.098.812	542.106	1.063.834
6	Skat af årets resultat	-96.231	-178.613	-80.545	-143.635
	Årets resultat	461.561	920.199	461.561	920.199

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Balance pr. 31. december 2021

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2022	2021	2022	2021	
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver:					
7	Investeringsejendomme	7.103.644	6.570.140	6.047.445	6.043.401
8	Investeringsejendomme under opførelse	0	180.933	0	0
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.529	1.937	7.884	1.936
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.112.173</u>	<u>6.753.010</u>	<u>6.055.329</u>	<u>6.045.337</u>
Finansielle anlægsaktiver:					
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	393.648	278.753
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	858.240	768.660	858.240	768.660
1	Andre tilgodehavender	199.038	0	160.777	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.057.278</u>	<u>768.660</u>	<u>1.412.665</u>	<u>1.047.413</u>
	Anlægsaktiver i alt	8.169.451	7.521.670	7.467.994	7.092.750
Omsætningsaktiver:					
Tilgodehavender:					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.091	0	0	0
	Andre tilgodehavender	7.332	6.364	7.229	5.961
	Tilgodehavender i alt	<u>32.423</u>	<u>6.364</u>	<u>7.229</u>	<u>5.961</u>
Likvide beholdninger:					
	Øvrige likvide beholdninger	1.188	217	501	216
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.188</u>	<u>217</u>	<u>501</u>	<u>216</u>
	Omsætningsaktiver i alt	33.611	6.581	7.730	6.177
	Aktiver i alt	<u>8.203.062</u>	<u>7.528.251</u>	<u>7.475.724</u>	<u>7.098.927</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Balance pr. 31. december 2021

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2022	2021	2022	2021	
Passiver:					
11 Egenkapital:					
	Aktiekapital	130.000	130.000	130.000	130.000
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	460.740	371.160	628.763	495.879
	Reserve for sikringstransaktioner	132.595	-280.915	102.752	-273.272
	Overført overskud	2.831.148	2.389.746	2.692.968	2.257.384
	Foreslået udbytte	0	500.000	0	500.000
	Egenkapital i alt	3.554.483	3.109.991	3.554.483	3.109.991
Hensættelser:					
6	Udskudt skat	700.998	560.638	635.347	516.615
	Hensættelser i alt	700.998	560.638	635.347	516.615
Gældsforpligtelser:					
12 Langfristet gæld:					
	Prioritetsgæld	3.593.034	3.108.204	2.947.489	2.817.155
1	Anden gæld	29.041	360.146	29.041	350.348
	Deposita fra kunder	122.861	107.201	107.912	100.058
	Langfristet gæld i alt	3.744.936	3.575.551	3.084.442	3.267.561
Kortfristet gæld:					
12	Kortfristet del af langfristet gæld	74.094	66.801	70.675	65.598
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.092	22.553	15.033	10.940
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	14.736	16.639	65.866
	Kreditinstitutter	0	112.506	0	0
	Anden gæld	32.278	24.497	29.654	23.054
6	Skyldig selskabsskat	74.796	30.209	64.066	28.683
13	Periodeafgrænsningsposter	5.385	10.769	5.385	10.619
	Kortfristet gæld i alt	202.645	282.071	201.452	204.760
	Gældsforpligtelser i alt	3.947.581	3.857.622	3.285.894	3.472.321
	Passiver i alt	8.203.062	7.528.251	7.475.724	7.098.927
14	Pantsætninger				
15	Eventual- og øvrige forpligtelser				
16	Nærtstående parter				

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Egenkapitaloppgørelse pr. 31. december 2021

(tkr.)

Koncern	Aktie- kapital	Reserve for opskrivnin- ger efter indre værdis- metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1/2022	130.000	371.160	-280.915	2.389.746	500.000	3.109.991
Betalt udbytte	0	0	0	0	-500.000	-500.000
Værdiregulering af fremtidigrentesikring i koncernselskaber	0	0	413.510	0	0	413.510
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virksomheder	0	69.421	0	0	0	69.421
Årets overskud	0	20.159	0	441.402	0	461.561
Egenkapital pr. 31/12/2022	130.000	460.740	132.595	2.831.148	0	3.554.483

Moderselskab

Egenkapital pr. 1/1/2022	130.000	495.879	-273.272	2.257.384	500.000	3.109.991
Betalt udbytte	0	0	0	0	-500.000	-500.000
Tilførsel af aktivitet til dattervirksomhed	0	0	207	-207	0	0
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i moderselskabet	0	0	375.817	0	0	375.817
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i tilknyttede virksomheder	0	37.693	0	0	0	37.693
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virksomheder	0	69.421	0	0	0	69.421
Overført, jf. resultatdisponering	0	25.770	0	435.791	0	461.561
Egenkapital pr. 31/12/2022	130.000	628.763	102.752	2.692.968	0	3.554.483

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Pengestrømsopgørelse for koncernen

Note (tkr.)	2022	2021
Pengestrøm fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	217.052	212.242
9 Årets afskrivninger	1.171	604
Finansielle poster, netto	-83.616	-80.993
6 Betalte skatter	-27.914	-28.621
I alt før ændringer i driftskapital	106.693	103.232
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-968	-3
Ændring i kortfristet gæld m.v.	11.626	-10.548
Ændring i driftskapital	10.658	-10.551
Pengestrøm fra driften i alt	117.351	92.681
Pengestrøm fra investeringsaktivitet:		
Udbytte fra associerede virksomheder	100.000	25.000
7,8,9 Køb af materielle anlægsaktiver	-120.746	-134.420
Salg af materielle anlægsaktiver	81.000	196.569
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	60.254	87.149
Pengestrøm før finansieringsaktivitet	177.605	179.830
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:		
Udbytte til aktionærer	-500.000	-200.000
Optagelse af realkreditlån	596.314	459.224
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-104.191	-480.666
Indfrielse af finansielle instrumenter	-16.424	0
Ændring af koncernmellemværende (cash pool)	-39.827	22.646
Ændring af bankgæld	-112.506	18.530
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-176.634	-180.266
Samlet pengestrøm i alt:	971	-436
Likviditet primo året	217	653
Likviditet ultimo året	1.188	217
som består af:		
Likvide midler	1.188	217
I alt	1.188	217

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

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 m.v.

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. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder m.v. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m² 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.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

Afkastkrav:	2022			2021		
	Afkast	Værdi	Værdi/m ²	Afkast	Værdi	Værdi/m ²
Erhvervsejendomme, København	3,97%	5.122.222	35.250	3,97%	4.895.667	33.200
Erhvervsejendomme, Aalborg	6,00%	925.222	12.500	5,86%	899.436	12.150
Erhvervsejendomme i alt	4,26%	6.047.444	27.730	4,28%	5.795.103	26.275
Boligejendomme, København	3,50%	793.207	42.285	3,00%	526.740	43.950
Boligejendomme, Aalborg	4,00%	262.992	23.950	4,00%	248.297	22.600
Boligejendomme i alt	3,63%	1.056.199	29.735	3,33%	775.037	33.725
Investerings ejendomme i alt	4,17%	7.103.643	28.655	4,17%	6.570.140	27.150

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 aktivsiden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden herunder ikke mindst renterisiko 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 2022 var 78 % af koncernens rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige vægtede længde af renteafdækningen udgør pr. 31. december 6,5 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 2,65 %.

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 2022 positivt påvirket af kursgevinster på indgåede renteaftaler med 132,6 mio. kr. efter skat. Årets gevinst udgør 413,5 mio. kr. efter skat.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto 170,0 mio. kr. som indgår i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver med 199,0 mio. kr. og -29,0 mio. kr. under anden langfristet gæld. I 2021 udgjorde markedsværdien -360,1 mio. kr. som indgår i anden langfristet gæld.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

(tkr.)	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
2. Segmentoplysninger				
Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.				
Erhvervsejendomme	272.685	267.375	272.685	267.375
Boligleje	34.307	30.299	0	12.501
Huslejeindtægter i alt	306.992	297.674	272.685	279.876

3. Andre omkostninger

Beløbet indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:

Løn og gage	34.823	32.369	31.247	28.923
Pensioner og pensionsbidrag	2.915	2.511	2.403	2.182
Omkostninger til social sikring	354	341	309	295
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-7.821	-5.855	-6.354	-5.540
Videredebiterede udgifter	-16.498	-17.758	-14.172	-14.777
Personaleudgifter i alt	13.773	11.608	13.433	11.083

Vederlag til bestyrelse og direktion udgør	7.088	6.711	7.088	6.711
--	-------	-------	-------	-------

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

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	41	40	35	34
--	----	----	----	----

4. Finansielle indtægter og udgifter

Renteindtægter	771	225	525	225
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	2	0	2	0
Renteudgifter	84.387	81.218	76.347	76.145
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	777	404	98	143

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Honorar for lovpligtig revision	290	250	250	200
Skatterådgivning	0	0	0	0
Anden rådgivning	222	100	219	100

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
6. Skat				
Årets skat				
Aktuel skat	74.796	30.209	64.066	28.683
Regulering vedr. tidligere år	-9	-10	-9	0
Regulering udskudt skat vedr. året	21.444	148.414	16.488	114.952
Årets skat i alt	96.231	178.613	80.545	143.635
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2022	560.638	380.542	516.615	371.384
Afgang ved tilførsel af aktivitet til dattervirksomhed	0	0	-5.971	0
Regulering vedr. tidligere år	2.286	-1.912	2.158	-1.794
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	116.630	33.594	106.057	32.073
Regulering udskudt skat vedr. året	21.444	148.414	16.488	114.952
Udskudt skat 31. december 2022	700.998	560.638	635.347	516.615
Indregnet i balancen:				
Over egenkapitalen	37.399	-79.232	28.982	-77.077
Over resultatopgørelsen	663.599	639.870	606.365	593.692
Udskudt skat 31. december 2022	700.998	560.638	635.347	516.615
Skyldig selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2022	30.209	26.719	28.683	26.068
Regulering vedr. tidligere år	-2.295	1.902	-2.167	1.794
Årets aktuelle skat	74.796	30.209	64.066	28.683
Betalt selskabsskat i året	-27.914	-28.621	-26.516	-27.862
Skyldig selskabsskat 31. december 2022	74.796	30.209	64.066	28.683
Indregning i balancen:				
Kortfristet gæld	-74.796	-30.209	-64.066	-28.683
Skyldig selskabsskat 31. december 2022	-74.796	-30.209	-64.066	-28.683
Udskudt skat 31. december 2022 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	710.757	637.391	644.141	589.777
Gældsforpligtelser	-4.864	-4.119	-4.898	-4.201
Fremførbart underskud	-4.895	-72.634	-3.896	-68.961
Udskudt skat 31. december 2022	700.998	560.638	635.347	516.615

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

(tkr.)

	Koncern	Moderselskab
7. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar 2022	4.377.235	4.029.554
Overført fra "Investeringsejendomme under opførelse"	224.269	0
Afgang ved tilførsel af aktivitet til dattervirksomhed	0	-230.079
Årets tilgang	69.647	69.432
Årets afgang	-53.016	-53.016
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>4.618.135</u>	<u>3.815.891</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	2.192.905	2.013.847
Afgang ved tilførsel af aktivitet til dattervirksomhed	0	-18.218
Årets dagsværdireguleringer	308.810	252.131
Årets afgang	-16.206	-16.206
Dagsværdireguleringer 31. december 2022	<u>2.485.509</u>	<u>2.231.554</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>7.103.644</u>	<u>6.047.445</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	<u>6.570.140</u>	<u>6.043.401</u>

Der henvises til note 1, hvor usikkerhed ved indregning og måling fremgår, samt specifikationer til foretaget værdiansættelse.

8. Investeringsejendomme under opførelse

Anskaffelsessum 1. januar 2022	180.933	0
Årets tilgang	43.336	0
Overført til "Investeringsejendomme"	-224.269	0
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	<u>180.933</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

(tkr.)

	Koncern	Moderselskab
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar 2022	11.086	11.046
Årets tilgang	<u>7.763</u>	<u>7.072</u>
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>18.849</u>	<u>18.118</u>
Afskrivninger 1. januar 2022	9.149	9.110
Årets afskrivninger	<u>1.171</u>	<u>1.124</u>
Afskrivninger 31. december 2022	<u>10.320</u>	<u>10.234</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>8.529</u>	<u>7.884</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	<u>1.937</u>	<u>1.936</u>

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen:

Ejendomsomkostninger	810	795
Andre omkostninger	<u>361</u>	<u>329</u>
Årets afskrivninger i alt	<u>1.171</u>	<u>1.124</u>

10. Kapitalandele virksomheder

	Associerede virksomheder	Tilknyttede virksomheder	Associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar 2022	<u>397.500</u>	<u>154.034</u>	<u>397.500</u>
Årets tilgang	0	71.591	0
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>397.500</u>	<u>225.625</u>	<u>397.500</u>
Værdiregulering 1. januar 2022	371.160	124.719	371.160
Udlodning af udbytte	-100.000	-50.000	-100.000
Årets værdiregulering, resultat	120.159	55.611	120.159
Årets værdiregulering, egenkapital	<u>69.421</u>	<u>37.693</u>	<u>69.421</u>
Værdiregulering 31. december 2022	<u>460.740</u>	<u>168.023</u>	<u>460.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>858.240</u>	<u>393.648</u>	<u>858.240</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	<u>768.660</u>	<u>278.753</u>	<u>768.660</u>

Ejerandel

Hjemsted

Datterselskaber

C.W. Obel Bolig A/S 100 % København

Associerede virksomheder

Obel-LFI Ejendomme A/S 50 % København

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021

11. Aktiekapital og resultatdisponering

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.

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	500.000	0	500.000
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	20.159	261.934	25.770	385.996
Overført resultat	441.402	158.265	435.791	34.203
Årets resultat	461.561	920.199	461.561	920.199

12. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld i alt		Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022	Afdrag næste år		
Prioritetsgæld	3.667.128	74.094	3.593.034	3.255.673
Deposita	122.861	0	122.861	122.861
Anden gæld	61.319	32.278	29.041	29.041
	3.851.308	106.372	3.744.936	3.407.575
Moderselskab				
Prioritetsgæld	3.018.164	70.675	2.947.489	2.623.636
Deposita	107.912	0	107.912	107.912
Anden gæld	58.695	29.654	29.041	29.041
	3.184.771	100.329	3.084.442	2.760.589

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af forudbetalt huslejeindtægter for efterfølgende år.

14. Pantsætninger	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	3.667.128	3.287.511	3.018.164	2.882.753
er der givet pant i ejd. med en regnskabsmæssig værdi på	7.063.603	6.713.386	6.007.404	6.005.714

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022

Noter

(tkr.)	Koncern		Morderselskab	
	2022	2021	2022	2021
15. Eventual- og øvrige forpligtelser				
Leasingforpligtelser:				
Leasingforpligtelser 0-1 år	1.273	1.195	1.005	911
Leasingforpligtelser 1-4 år	2.208	2.038	1.931	1.493
Ydelser til betaling 2023-2027	3.481	3.233	2.936	2.404

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet kaution på 331,0 mio. kr. for datterselskab i forbindelse med realkreditbelåning.

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 175 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.

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