

BARFOED GROUP P/S

Nedergade 35, 5000 Odense C

CVR-nr. 25 51 29 79

Årsrapport

for 2021

9. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4/5 2022

Dirigent
Niels Wegener

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING	1
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	2
OPLYSNINGER OM SELSKABET	5
HOVED- OG NØGLETAL	6
LEDELSESBERETNING	7
LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME	17
LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER	23
RESULTATOPGØRELSE	29
BALANCE	30
EGENKAPITALOPGØRELSE	32
PENGESTRØMSOPGØRELSE	33
NOTER	34
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	42

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Barfoed Group P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. maj 2022

Direktionen:

Frederik Barfoed
Koncerndirektør

Jørn Beier
Direktør

Bestyrelsen:

Rolf Harald Barfoed
Formand

Lise Barfoed

Frederik Barfoed

Andy Nørregaard Andersen

Jes Damsted

Niels Sigurd Wegener

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Barfoed Group P/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Barfoed Group P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 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 selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

- 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 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 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.

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.

Odense, den 4. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

OPLYSNINGER OM SELSKABET

BARFOED GROUP P/S

Nedergade 35

5000 Odense C

CVR-nr. 25 51 29 79

Telefon: 70 20 15 45

www.barfoedgroup.dk

info@barfoedgroup.dk

Bestyrelse:

Rolf Harald Barfoed, formand

Lise Barfoed

Frederik Barfoed

Andy Nørregaard Andersen

Jes Damsted

Niels Sigurd Wegener

Direktion:

Frederik Barfoed, koncerndirektør

Jørn Beier, direktør

Komplementar:

Komplementarselskabet Barfoed Group ApS

CVR-nr. 25 37 22 98

Revisor:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse:

Jyske Bank A/S

HOVED- OG NØGLETAL

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter, netto	441.720	429.034	410.902	401.302	394.209
Resultat af øvrig drift	4.166	2.405	4.299	3.886	3.958
Resultat af primær drift	320.001	309.611	306.638	303.960	296.572
Finansielle poster, netto	-161.457	-173.601	-159.059	-224.472	-201.714
Resultat før værdireguleringer	158.544	136.010	147.579	79.488	94.858
Værdireguleringer m.m., netto	779.751	227.128	226.546	287.833	77.534
Årets resultat	938.295	363.138	374.125	367.321	172.392
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	173.588	50.831	-274.148	-8.312	-179.502
Balance					
Balancesum	10.330.465	9.200.214	8.680.115	8.231.775	7.852.897
Likvide beholdninger	173.732	133.383	132.788	104.193	103.417
Egenkapital ultimo	3.197.046	2.095.163	1.691.194	1.606.217	1.250.208
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	170.026	143.846	167.940	138.146	92.109
Driftsaktivitet efter afdrag på langfristede gældsforpligtelser	103.749	79.498	102.631	73.602	53.963
Investeringsaktivitet	-314.091	-291.091	-183.230	-140.922	-38.110
- heraf vedr. materielle anlægsaktiver	-380.765	-291.091	-294.173	-122.589	-41.892
Finansieringsaktivitet	250.691	212.188	109.194	68.096	49.056
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal medarbejdere	100	93	89	83	80
Nøgletal i %					
Gennemsnitligt afkastkrav	4,1	4,4	4,5	4,6	4,7
Tomgangsleje	3,6	3,6	2,7	2,5	2,4
Overskudsgrad	72,4	72,2	74,6	75,7	75,2
Afkastningsgrad	3,3	3,5	3,6	3,8	3,8
Egenkapitalens forrentning	35,5	19,2	22,7	25,7	15,1
Soliditet	30,9	22,8	19,5	19,5	15,9
Rentedækning	1,98	1,78	1,93	1,35	1,47

Definitioner på nøgletal:

Overskudsgrad (EBIT):

Resultat af primær drift (EBIT) / Huslejeindtægter, netto* 100

Afkastningsgrad:

Resultat af primær drift (EBIT) / Gennemsnitlige samlede aktiver * 100

Egenkapitalens forrentning:

Årets resultat / Årets gennemsnitlige egenkapital *100

Soliditetsgrad:

Egenkapital / Samlede aktiver

Rentedækning

Resultat af primær drift (EBIT) / Finansielle poster, netto

LEDELSESBERETNING

Præsentation af virksomheden

Barfoed Group er et 100 % familieejet ejendomsselskab med fokus på drift og udvikling af selskabets eksisterende portefølje samt udnyttelse af byggeretter i samme.

Den daglige drift af selskabets ejendomme varetages af egne håndværkere, administrations- og servicemedarbejdere, hvorved der sikres en høj effektivitet og kvalitet i serviceringen af selskabets lejere. Sideløbende med den daglige drift af ejendommene fokuseres på optimeringer og moderniseringer af eksisterende lejemål for at sikre en fortsat høj udlejningsprocent og en fastholdelse af eller forøgelse af lejeindtægterne.

Selskabet arbejder ud fra følgende overordnede strategi:

Gennem driftsoptimeringer på selskabets eksisterende ejendomsportefølje tilstræbes at skabe en løbende værditilvækst og samtidig at sikre et stabilt indtjeningsgrundlag.

Det driftsmæssige fokus vil være på udnyttelse af eksisterende potentialer i ejendomsporteføljen herunder muligheder for nybyggerier, fastholdelse af en generel høj vedligeholdelsesstand, etablering og fastholdelse af gode lejerrelationer samt på den generelle omkostningsstyring.

Sammensætningen af ejendomsporteføljen afspejler den overordnede strategi, hvor sikkerhed for udlejning og tilfredsstillende drift er vigtige faktorer for sikringen af en stabil indtjening. I forbindelse med vedligeholdelse, renovering af eksisterende lejemål og nybyggeri er der tillige fokus på at etablere lejemål med et højt kvalitetsniveau - under samtidig hensyntagen til at skabe bæredygtige og miljøvenlige lejemål.

Ejendommenes attraktive beliggenheder med konstant god lejerefterspørgsel, den høje kvalitet i de enkelte lejemål, den gode service over for lejerne og villigheden til at gennemføre individuelle løsninger for såvel eksisterende som nye lejere er således væsentlige parametre for at sikre en optimal indtjening. Selskabets portefølje består af boligejendomme i større byer i Danmark samt en række kontor- og forretningsejendomme. Den største del af boligejendommene er beliggende i Odense og udgør den oprindelige del af ejendomsporteføljen. I Odense sker en løbende udvidelse i antallet af lejemål i forbindelse med bl.a. byggerierne på Munkebjerg Park og Christians Park. Udover Odense er der større boligporteføljer i Fredericia og Nyborg.

Den værdimæssigt største del af porteføljen af kontor- og forretningsejendomme er centralt beliggende detailejendomme i København K og større kontorejendomme i Storkøbenhavn.

Selskabet ejer således en række velbeliggende butiksejendomme i København K på bl.a. Østergade, Ny Østergade, Købmagergade og Højbro Plads. Lejemålene renoveres løbende for at opfylde de høje krav fra store nationale og internationale aktører på detailmarkedet.

Kravene til kontorlejemål har været stigende gennem en længere årrække samtidig med, at der gennem nybyggerier er sket en markant udvidelse af antallet af kontorkvadratmeter. Nybyggerierne er i stort omfang certificeret og lever dermed op til investorernes og lejernes krav til moderne og bæredygtige ejendomme/lokaler.

LEDELSESBERETNING - fortsat

Præsentation af virksomheden - fortsat

Dette forhold gør det nødvendigt løbende at opgradere eksisterende kontorlokaler, hvilket selskabet gør i forbindelse med udlejning til nye lejere.

Da efterspørgslen efter kontorlejemål ikke alle steder er på niveau med Storkøbenhavn og Odense, gennemføres der løbende ombygninger af kontorlejemål til boliglejemål for at fastholde en generel høj udlejningsprocent.

I forhold til 2020 er sket en stigning i andelen af boliglejeindtægter fra 56 % til 57 %, mens lejeindtægterne fra detailejendomme med bedste beliggenhed i København er steget fra 13 % til 14 %. Øvrige erhvervslejemål er derfor faldet fra 31 % til 29 % i det forløbne år.

Da tomgangsrisikoen historisk set er lav på boliglejemål og velbeliggende butiklejemål i specielt København, er der således sket en yderligere sikkerhed i udlejningen af selskabets portefølje.

Porteføljen består derfor i langt overvejende grad af ejendomme, der prismæssigt er mindre konjunkturfølsomme end resten af ejendomsmarkedet samtidig med, at tomgangsrisikoen er yderst beskedent.

Munkebjerg Park

Selskabet erhvervede i 2007 et område - Munkebjerg Park - på ca. 125.000 m². Området er beliggende i den sydlige del af Odense og var på overtagelsestidspunktet hjemsted for en række uddannelsesinstitutioner.

Efter nedrivningen af de eksisterende bygninger blev der i 2009 opført i alt 188 mindre boliger, der primært henvendte sig til unge. I den efterfølgende periode er grundlaget for skabelsen af Munkebjerg Park som en ny bydel sket gennem etableringen af en ny lokalplan for hele området. I 2020 blev yderligere 145 familieboliger klar til indflytning samtidig med, at et nyt kontorhus, en separat parkeringskælder samt en detailbutik udlejet til LIDL stod klar til de nye lejere.

I 2022 afsluttes byggeriet af 247 nye boliger, der henvender sig til både unge og seniorer. Interessen for boligerne er stor og 90 % er udlejet allerede 3 måneder før færdiggørelsen. I forbindelse med færdiggørelsen af de 247 boliger er tillige sket udlejning af lokaler til et fitnesscenter og en integreret børneinstitution.

Næste etape, der startes op i løbet af foråret, er opførelsen af 56 rækkehuse, der forventes færdige til udlejning i Q3 2023.

Det samlede byggeri på Munkebjerg Park er opført i overensstemmelse med det store fokus på ESG (Environmental, social, corporate governance). Byggeriet foregår i stort omfang med bæredygtige materialer samtidig med, at kvalitet i både ude- og indearealer prioriteres højt. Der er allerede etableret store fællesarealer med søer, væksthuse, orangerier, træer m.m., der vil blive udvidet yderligere i forbindelse med de kommende byggerier. Bydelen vil samtidig få en beboersammensætning, der dækker alle aldersgrupper. Ved færdiggørelsen af de kommende års byggerier planlægges der yderligere en detailbutik og mindre spise-/takeawaysteder.

Munkebjerg Park udvikler sig således i henhold til de tanker og visioner, der er lagt for området med gode lejligheder, arbejdspladser, indkøbsmuligheder, børnepasning, unikke fritidsaktiviteter og på sigt mindre spisesteder.

LEDELSESBERETNING - fortsat

Munkebjerg Park - fortsat

Den nye bydel forventes at være færdigudviklet i 2025/26 og vil ved færdiggørelsen omfatte ca. 800 boliger og tillige være arbejdsplads for 300 – 500 personer.

Andre projekter

Den samlede byggeaktivitet i selskabet har i 2021 været betydelig, idet der har været gang i opførelsen af i alt yderligere 184 nye lejligheder i Odense udover byggeriet på Munkebjerg Park.

På Roesskovsvej i Odense (Christians Park) opføres 138 stk. 2- og 3-værelses lejligheder på i alt 10.400 m². I forbindelse med byggeriet er der i samarbejde med Odense Kommune etableret et parkområde på 25.000 m². Området "Pulsparken" er en kombination af et rekreativt frirum med søer og opholdsarealer og et område til fysisk aktivitet med bl.a. løbestier, Parkour-bane og udendørs fitness.

Søerne tjener både et rekreativt formål og som regnvandsopsamling for en større del af lokalområdet og tilfører dermed et særskilt miljømæssigt aspekt.

Mens anlæggelsen af Pulsparken er afsluttet, er boligerne klar til indflytning den 1. september 2022.

Udover byggerierne på Munkebjerg Park og Christians Park har der i 2021 været gang i et byggeri af 46 mindre boliger på Nyborgvej - August Have - i Odense i direkte forbindelse til den kommende letbane. Byggeriet er klar til indflytning medio 2022, er på 2.570 m² og er et udfyldningsbyggeri, der vil være forbundet med en anden af selskabets ejendomme, hvor gårdrum, opholdsarealer og parkering deles med denne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driftsmæssige forhold:

Selskabets lejeindtægter udgjorde i 2021 458 mio.kr., hvilket var en stigning på 13 mio.kr. i forhold til 2020. Lejestigningerne var dels relateret til den fulde effekt af de byggerier, der blev færdiggjort i 2020, samt positive og negative reguleringer i forbindelse med genudlejninger og pristalsreguleringer i eksisterende lejeforhold.

På trods af forventninger primo 2020 om en stigende tomgang er denne fastholdt på niveauet for 2020 og udgjorde 16,5 mio.kr. svarende til 3,6 % af de samlede lejeindtægter.

Tomgangen i 2021 har primært været relateret til detaillejemål i København, hvor konsekvenserne af Corona-nedlukningerne har været størst. I den forløbne del af 2022 er der dog sket udlejning af 2 større butikslejemål i København, hvilket sammen med de generelle forventninger til udlejningsmarkedet medfører, at tomgangen – alt andet lige - vil blive reduceret i løbet af 2022.

Coronaens driftsmæssige påvirkning har dog i forhold til de samlede lejeindtægter i 2021 såvel som i 2020 været beskeden og koncentreret om få opsigelser.

Ultimo 2020 var der bevilget udskydelse af lejebetaling relateret til Corona-pandemien med 344 tkr. et beløb, der ultimo 2021 er nedbragt til 50 tkr.

Selskabet har i 2021 anvendt 40 mio.kr. på vedligeholdelse af selskabets ejendomme, hvilket svarer til 92 kr./m² for samtlige ejendomme. I 2020 var de reelle vedligeholdelsesomkostninger på 34 mio.kr., idet der yderligere var hensat 7 mio.kr. i relation til en verserende skattesag. Denne sag er nu tæt på at kunne afsluttes med en forventelig endelig afregning på et lavere beløb.

LEDELSEBERETNING - fortsat

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold - fortsat

Vedligeholdelsesomkostningerne er således reelt 18 % højere i 2021 end i 2020 og er et udtryk for en forøgelse af et i forvejen højt vedligeholdelsesniveau samt en forøget fokusering på bl.a. miljømæssige og klimamæssige forhold. Der er således foretaget installation af anlæg til begrænsning af vandudslip ved skader samt udskiftning af vinduer og tagrenoveringer for reduktion af varmespild. De nye regler i forbindelse med totalrenoveringer af boligejemål (§ 5.2) har tillige medført krav i forhold til forbedringer af lejemålenes energiklasse. Forhold der – på den korte bane – vil medføre højere vedligeholdelsesomkostninger.

Øvrige driftsomkostninger er på niveau med 2020 og indeholder udgifter direkte relateret til driften af ejendommene og omfatter bl.a. ejendomsskatter, grundskyld, renovation, mæglersalærer og viceværter.

Resultatet af den primære drift udgjorde i 2021 320 mio.kr., hvilket er en stigning på 10 mio.kr. i forhold til 2020.

De finansielle omkostninger udgjorde i 2021 178 mio.kr., hvilket er på niveau med 2020. De stigende renter i løbet af 2021 har derfor ikke påvirket resultatet, hvilket skyldes, at 99 % af selskabets renter primo 2021 var fastlagt for minimum 1 år og samtidig var mere end 87 % af selskabets rentebærende gæld rentesikret i mere end 3 år.

De finansielle indtægter består af renteindtægter og op-/nedskrivninger på finansielle investeringer. Udviklingen på aktiemarkedet var i 2021 positiv og var medvirkende til samlede finansielle indtægter på 16 mio.kr. På grund af den stigende usikkerhed på aktiemarkedet i slutningen af året blev værdipapirbeholdningen afhændet, hvorefter beholdningen af børsnoterede værdipapirer udgjorde 0 kr. pr. 31. december 2021.

Selskabets ejendomme er værdireguleret med netto 780 mio.kr. Opskrivningerne er primært relateret til en reduktion af afkastkravene til selskabets boligejendomme og en justering af afkastene på porteføljen af detail- og kontorejendomme i Hovedstadsområdet. De korrigerede afkastprocenter tager udgangspunkt i såvel de store erhvervsmægleres som selskabets egne vurderinger.

Det gennemsnitlige afkast på ejendomsporteføljen er herefter 4,05 %, mens selskabets gennemsnitlige rente sat i relation til værdiansættelsen af ejendomme er på 1,72 %.

Resultat før værdireguleringer udgjorde 159 mio.kr. mod 136 mio.kr. i 2020, mens årets resultat efter værdireguleringer blev på 938 mio.kr.

Balancemæssige forhold:

Udover værdiansættelsen af selskabets ejendomme, der kommer til udtryk i resultatopgørelsen, er balancen vurderingsmæssigt påvirket af værdiansættelsen af selskabets rentesikringsinstrumenter.

De senere års fokus på værdiansættelsen af disse medførte, at selskabet, i forbindelse med årsregnskabet for 2020 med bistand fra en ekstern ekspert, valgte at få lavet en vurdering af den værdi, der skulle indgå i årsregnskabet. Udgangspunktet for værdiansættelsen var anvendelse af en teoretisk beregning, der indebærer indregning af flere variable. Der blev således taget hensyn til kreditrisiko hos begge parter i forretningen og en samtidig regulering af værdien relateret til fundingomkostninger.

LEDELSESBERETNING - fortsat

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold - fortsat

I løbet af 2021 er der kommet yderligere afklaring af metoderne til beregning af den regnskabsmæssige værdi, hvilket indebærer, at korrektionen for fundingomkostninger er udeladt i forbindelse med beregningerne til brug for 2021-regnskabet. Samtidig er der ved beregningerne taget hensyn til, at selskabet på basis af de senere års indtjening har opnået en højere kredit-rating.

Effekten ved anvendelsen af beregningerne er, at værdien af rentesikringsinstrumenterne er bogført til 1.295 mio.kr., hvilket er 63 mio.kr. lavere end den af bankerne opgjorte samlede negative værdi.

Afvigelsen i forhold til bankernes opgørelse var i forbindelse med aflæggelsen af regnskabet for 2020 på 205 mio.kr.

De senere års fokus på at sikre en høj andel af selskabets finansiering med fast rente i en lang årrække er fastholdt i 2021. Andelen af lån med fast rente i mere end 5 år udgjorde ultimo 2021 85 % af den samlede finansiering, og udgangspunktet for hjemtagelse af fremtidige finansieringer er fortsat optagelse af lån med fast rente i længst mulig periode under samtidig hensyntagen til den enhver tid gældende rentekurve.

Selskabets gennemsnitlige rente udgjorde ultimo 2021 3,13 % målt på den rentebærende del af selskabets gæld. Da finansieringsgraden målt som den rentebærende gæld i forhold til ejendommens værdiansættelse er på 55 % er renten relateret til den samlede bogførte værdi af selskabets ejendomme på 1,72 %.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2021 3.197 mio.kr. ud af en samlet balance på 10.330 mio.kr. svarende til en soliditet på 30,9 %.

Ved en vurdering af selskabets egenkapital og soliditet bør værdien af den negative markedsværdi af selskabets rentesikringsinstrumenter på 1.295 mio.kr. tages i betragtning.

Direktionen og bestyrelsen anser de opnåede resultater og udviklingen i indtjening, likviditet og egenkapital som meget tilfredsstillende.

Værdiansættelse af ejendomme

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er foretaget efter samme vurderingsprincipper som i de foregående år. Dette betyder, at værdiansættelserne beregnes med udgangspunkt i følgende model:

Nettodriftsresultatet kapitaliseres med en markedskonform forrentning svarende til det vurderede afkastkrav til tilsvarende ejendomme i markedet.

Modellen og kriterierne beskrives og analyseres årligt i forbindelse med udfærdigelsen af årsregnskabet, hvorefter der foregår en drøftelse med revisionen omkring fastlæggelsen af de endelige kriterier for specielt kapitaliseringsfaktorerne, hvor der tages hensyn til en række forhold, som ejendommens karakter (bolig/erhverv), beliggenhed, boniteten hos lejerne, længde af uopsigelighed fra lejers side m.m.

Ved kapitaliseringen foretages regulering af leje for tomme lejemål til en vurderet markedsleje. Herudover reduceres ejendommens kapitaliserede værdi ved tomgang med ét års leje.

LEDELSESBERETNING - fortsat

Værdiansættelse af ejendomme - fortsat

I forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der som i de foregående år foretaget en vurdering af afkastprocenterne på ejendomsporteføljen. Generelt har der på det danske ejendomsmarked været et fald i de afkast, markedet er indstillet på at betale i forbindelse med investeringer i fast ejendom.

De væsentligste ændringer i forhold til værdiansættelserne ultimo 2020 er en generel reduktion i afkastkravene til boligejendomme samt til afkastet på både detail- og kontorejendomme i København. Ændringerne er baseret på prisudviklingen på de respektive markeder og beløber sig til i alt 780 mio.kr.

Markedssituationen/eksterne forhold

Coronapandemien, der i midten af 2021 syntes nogenlunde under kontrol, blussede op igen i efteråret med genindførsel af restriktioner og delvise nedlukninger. På trods af de store udfordringer udviklede den danske økonomi sig i en positiv retning og hen imod en begyndende højkonjunktur.

I forbindelse med de store nedlukninger i 2020 og begyndelsen af 2021 var opsparingen i de private husholdninger stor som følge af begrænsede forbrugsmuligheder, herunder bl.a. rejseaktiviteter. I forbindelse med lempelserne af restriktionerne i begyndelsen af 2021 skete der således en stigning i det private forbrug til gavn for både produktionsvirksomheder og detailsektoren.

Det danske BNP steg i 2021 med 3,9 % mod et fald i 2020 på 3,3 % og er et udtryk for, at økonomien hurtigt er kommet tilbage i forhold til Corona-påvirkningerne. Nationalbanken forventer BNP-stigninger i 2022 og 2023 på hhv. 2,8 % og 2,1 % og dermed en fortsættelse af den højkonjunktur, der startede i 2021.

Den sidste halvdel af 2021 var præget af betydelige prisstigninger på især energi og flaskehalse på de globale forsyningskæder samtidig med en stor global vareefterspørgsel. Disse forhold er medvirkende til stigende inflation i Danmark og i endnu højere grad i USA og det øvrige EU, som er Danmarks væsentligste samhandelspartnere.

Den stigende aktivitet i Danmark har medført behov for yderligere arbejdskraft, hvor det i mange sektorer har været vanskeligt at skaffe tilstrækkeligt med nye medarbejdere. Dette forhold har medført lønpres og kan være medvirkende til at fastholde eller forøge en høj inflation.

Primo 2022 er der, udover ovennævnte bekymringsområder med stigende inflation og flaskehalse på forsyningskæderne, opstået stor usikkerhed i forbindelse med den russiske invasion af Ukraine. Vidt-rækkende sanktioner overfor Rusland og en ny krig i Europa, der kan udvikle sig katastrofalt for hele Europa, har medført betydelige fald på aktiemarkederne. Usikkerheden om en evt. lukning af naturgasforsyningerne fra Rusland til Europa vil tillige få store konsekvenser for store dele af den europæiske industri.

På trods af, at Coronaen fortsat i 2021 påvirkede store dele af verden med nedlukninger og rejserestriktioner, var optimismen dog til stede på både aktie- og ejendomsmarkedet og resulterede i høje afkast for begge investeringstyper.

Aktiemarkedet i Danmark (OMX C25) steg med 17,2 % i 2021, hvilket dog dækker over betydelige udsving, idet den laveste indekxsværdi sås i marts med 1.538 og den højeste i november med 2.020.

Iflg. Colliers har markedsafkastet på erhvervsejendomme i København været på 15,6 % i 2021 og dermed på niveau med afkastet på danske OMX C25 aktier. Afkastet beregnet af Colliers er sammen-

LEDELSESBERETNING - fortsat

Markedssituationen/eksterne forhold - fortsat

sat af et direkte afkast på 3,9 % og en kapitaltilvækst på 11,7 %. Kapitaltilvæksten fremkommer som følge af et fald i afkastkravene samt stigende nettolejer, hvor begge forhold indgår positivt ved kapitaliseringen i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomme.

Volatiliteten på aktiemarkedet er imidlertid væsentlig større end på ejendomsmarkedet med store udsving inden for året. Den forløbne del af 2022 understøtter dette, idet aktiemarkedet i Danmark er faldet med op mod 15 %, mens der ingen påvirkning har været af afkastkravene på ejendomsmarkedet.

Renten steg i 2021 både i den korte og lange ende, hvilket er en tendens, der er fortsat og forstærket ind i 2022. Den 10-årige swaprente i DKK steg således fra -0,05 % primo 2021 til 0,52 % ultimo 2021. Tendensen er gældende for hele rentekurven med størst stigning i de lange renter.

Det illustreres tillige ved, at danske realkreditlån primo 2021 blev udstedt på basis af en obligationsrente på 0,5 % og ultimo året på en obligationsrente på 2,5 %.

Udover stigende renter er der i 2021 sket en markant stigning i inflationen både i Danmark og den øvrige verden.

Efter en periode på næsten 10 år, hvor inflation i både EU og Danmark har været under 2 % p.a. og i flere år negativ, steg priserne markant i 2021. Inflationen i Danmark er nu på næsten 5 %, mens den i både EU og USA er noget højere.

Investeringsmæssigt er det vanskeligt at forudse afkastudviklingen for de forskellige investeringssegmenter i det kommende år. Stigende renter og inflation vil kunne påvirke afkastet på både aktier og ejendomme. Det vurderes dog, at ejendomsmarkedet kun i beskedent omfang vil blive prismæssigt påvirket, idet de i dag store yield gap's på markedet gør, at ejendomsinvesteringer, selv med stigende renter, fortsat vil være interessant ved de nuværende afkastkrav.

Det danske ejendomsmarked i 2021

Transaktionsvolumenen på det danske ejendomsmarked er estimeret til 115 mia. kr. mod 72 mia.kr. i 2020 og er dermed på et all-time-high niveau.

De gennemførte transaktioner omfatter både enkeltstående handler, porteføljehandler og handler med hele platforme, der inkluderer administration og serviceapparat.

Tendensen fra de foregående år med stigende transaktionsaktivitet udenfor Storkøbenhavn er fortsat i 2021, og disse udgjorde 47 mia.kr. svarende til 40 % af de samlede transaktioner. I det tidligere rekordår (2017) udgjorde transaktioner udenfor Storkøbenhavn 35 %.

Udenlandske investorer udgjorde en markant andel af handlerne i 2021. På nationalt plan udgjorde de 54 % af transaktionerne, mens de i Storkøbenhavn udgjorde 64 %. Den store interesse fra udenlandske investorer er relateret til stabile politiske og økonomiske forhold, herunder bl.a. håndteringen af Corona-pandemien samt en stabil kronekurspolitik. Afkastprocenterne er tillige højere end i sammenlignelige europæiske lande, hvilket sammen med den danske realkredit, giver muligheder for relativt høje egenkapitalforrentninger.

I 2021 var efterspørgslen efter investeringsejendomme i stort omfang rettet mod nye eller nyere kontor- og boligejendomme samt industri- og logistikejendomme.

Udover direkte salg af ejendomme er der i 2021 gennemført flere store transaktioner, der omfatter hele platforme i form af både ejendomme og det samlede set-up i form af ejendomsadministration.

LEDELSESBERETNING - fortsat

Det danske ejendomsmarked i 2021 - fortsat

Køberne til platforme er hovedsageligt udenlandske fonde, der hermed opnår en organisation på det danske marked og dermed et fundament for en optimal drift og for yderligere vækst.

Samlet salg af et ejendomsselskab giver således forventeligt en højere reel pris for de enkelte ejendomme.

Som et led i tilbagetrækningsreformen fra 2020 blev det aftalt, at der med virkning fra 2023 skal indføres lagerbeskatning af fast ejendom. På nuværende tidspunkt foreligger der endnu intet officielt udkast til den kommende lovgivning. Den endelige udformning er således endnu ikke fastlagt, og det er derfor vanskeligt at vurdere betydningen for ejendomsmarkedet.

Den forventede økonomiske udvikling

Ved indgangen til 2021 var det udviklingen af Coronaen, der gav stor usikkerhed omkring det kommende år. Nu er Coronaen ved at være under kontrol, men der er til gengæld opstået en endnu større usikkerhed. Ruslands invasion af Ukraine, med deraf følgende international fordømmelse og vidtrækkende økonomiske og politiske sanktioner, har allerede medført betydelige prisstigninger samtidig med, at frygten for en 3. verdenskrig ikke har været større i de sidste 60 år.

De kommende måneder vil vise, om det lykkes at få afsluttet krigshandlingerne, men uagtet dette vil der i en lang årrække være betydelige økonomiske konsekvenser for både Rusland og resten af Europa. På trods af denne meget negative situation forventes det, at den positive udvikling i drift og konsolidering vil fortsætte, og der er fuld tiltro til, at det i december 2021 lagte budget for 2022 i al væsentlighed kan realiseres.

Der er budgetteret med en lejeindtægt i 2022 på 480 mio.kr. og et resultat før værdiregulering af ejendomme på 160 mio.kr.

Rentestigningen i årets første måneder har tillige medvirket til en markant forbedring af selskabets negative markedsværdi på rentesikringsinstrumenter.

I 2022 færdiggøres 3 store byggerier med i alt 431 boliger, 2 større erhvervslejemål og en parkeringskælder med 135 pladser. Udlejningen af boligerne på Munkebjerg Park - 247 enheder - er forløbet markant bedre end forventet. To måneder før indflytningen - den 1. maj - af de første 184 boliger var disse fuldt udlejet og de resterende boliger med indflytning 1. juni forventes tillige at være fuldt udlejet pr. denne dato.

Udlejningen af de 138 boliger beliggende på Christians Park startede den 1. april, og der er allerede konstateret en betydelig interesse.

Forventningerne om - allerede ved færdiggørelsen - at have udlejet samtlige 431 boliger ser ud til at kunne opfyldes.

Samtidig med færdiggørelsen af de 3 igangværende byggerier igangsættes opførelsen af 56 rækkehuse til udlejning på Munkebjerg Park. Rækkehusene, der bliver på 124 m² og 153 m², vil medvirke til den overordnede plan for hele området med en stor variation i boligtyper og en diversitet i lejsammensætningen.

LEDELSESBERETNING - fortsat**Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a**

Forretningsmodel:

Barfoed Group P/S er et ejendomsselskab, der gennem udlejning, drift og renoveringer/ombygninger skaber løbende værditilvækst på selskabets ejendomsportefølje. Selskabets primære investeringsobjekt er velbeliggende bolig- og butiksejendomme på tværs af Fyn, Jylland og Sjælland. Selskabets bolig-ejendomme er primært beliggende i Odense, mens butiksejendomme primært er beliggende i København K.

Barfoed Group P/S har domicil i Odense og har foruden sin faste medarbejderstab en række eksterne rådgivere tilknyttet. I de kommende år vil selskabet fortsat være involveret i byggeri af primært boliger til egen portefølje. Byggerierne vil ske ved udnyttelse af byggeretter relateret til selskabets eksisterende ejendomsportefølje.

Risikoanalyse:

Barfoed Group P/S har de sidste år på enkelte punkter haft nedskrevne politikker vedrørende miljø og klima, sociale og medarbejderforhold, menneskerettigheder og antikorruption. På samtlige områder har der tillige foreligget uformelle regler og retningslinjer, der sikrer en hensyntagen til såvel medarbejderforhold som samfundsmæssige aspekter. Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, der indebærer, at disse forhold skal kommenteres i årsregnskabet, har selskabet i 2018 besluttet ikke at revidere sine politikker, da det ikke længere vurderes at skabe yderligere værdi for hverken virksomheden eller samfundet.

Barfoed Group P/S opererer på et gennemreguleret marked og overholder den relevante lovgivning på de relevante områder. Selskabets risiko for at påvirke på de ovennævnte områder vurderes at være begrænset. Desuden vurderes det ikke, på baggrund af organisationens størrelse, at fraværet af formelle interne processer eksponerer selskabet for risici forbundet med gener i forholdet til selskabets medarbejdere.

Miljø og klimapåvirkning:

Barfoed Group P/S har ikke fundet behov for en revision af politikken for miljø og klimapåvirkning, da området ikke vurderes at udgøre en væsentlig risiko for selskabets muligheder for at drive forretningen og vokse. Klimapåvirkningen afledt af selskabets aktiviteter vurderes tillige til at være begrænset.

Sammensætningen af selskabets ejendomsportefølje afspejler selskabets overordnede strategi, hvor sikkerhed for udlejning er vigtig. Selskabet arbejder aktivt for at mindske tomgangen i selskabets portefølje, blandt andet via konverteringer af kontorlejemål til boliglejemål. Herigennem sikres bl.a. at selskabet undgår at bidrage til uhensigtsmæssig klimapåvirkning i form af tomme ejendomme.

Sociale og medarbejderforhold:

Barfoed Group P/S har ikke en nedskreven politik vedrørende sociale og medarbejderforhold. På baggrund af organisationens størrelse er det ikke vurderet nødvendigt at have formaliserede processer i en sådan grad at nedskrevne politikker er relevante.

LEDELSESBERETNING - fortsat**Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a - fortsat**

Barfoed Group P/S er opmærksomme på det nye ansvar, der følger med selskabets aktivitet i forbindelse med etableringen af nye boliger. Ledelsen er særligt opmærksom på, at selskabet i forbindelse med projekter kun vælger leverandører, som følger den gældende lovgivning og de danske myndigheders retningslinjer.

Menneskerettigheder og antikorruption:

Barfoed Group P/S har ikke nogen særskilt politik for menneskerettigheder, da selskabet alene driver forretning i gennemregulerede markeder, hvor menneskerettigheder beskyttes og opretholdes i kraft af den nationale lovgivning, overenskomster og de danske myndigheder.

Det samme gør sig gældende for antikorruption. Barfoed Group P/S har med udgangspunkt i selskabets forretningsmodel, og det faktum at virksomhedens marked udelukkende er Danmark, ikke vurderet, at risikoen for selskabets mulige eksponering mod korruption og bestikkelse er til stede i en grad, der fordrer en nedskreven politik herfor.

Lovpligtig redegørelse for mangfoldighed, jf. årsregnskabslovens § 99 b

Selskabet er omfattet af årsregnskabslovens § 99 b om det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen består i dag af 5 mænd og én kvinde. Det er selskabets politik at vælge den bedst kvalificerede bestyrelse til at varetage selskabets interesser uden hensyntagen til den kønsmæssige sammensætning. Selskabet har således ingen intentioner om at kønsdiskriminere, men har planer om at opnå en kønsmæssig sammensætning i bestyrelsen på minimum 2 personer af det underrepræsenterede køn i 2025. I 2021 blev den siddende bestyrelse genvalgt, hvorfor der ikke er sket ændringer i bestyrelsens sammensætning i regnskabsåret.

På de øvrige ledelsesniveauer er der opnået en ligelig fordeling i overensstemmelse med lovens forskrifter.

Lovpligtig redegørelse for dataetik, jf. årsregnskabslovens § 99 d

Gennem ansvarlig brug af data sikres det bedst mulige udgangspunkt for at opnå såvel lejeres som medarbejderes, samarbejdspartners, leverandørers og øvrige interessenters tillid.

For at undgå misbrug og krænkelse af privatlivets fred samt for at sikre selskabet mod lovgivnings-, forretnings- og omdømmemæssige risici sker administration, kontrol af lagring samt brug af såvel lejeres som medarbejderes data på en etisk og proaktiv måde.

Selskabet har internt kommunikerede IT-retningslinjer samt implementeret kontroller, der skal sikre, at data omgås forsvarligt af selskabets medarbejdere. På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en særskilt offentlig politik for dataetik.

LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME

Selskabets ejendomme værdiansættes til en anslået dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje i 2022 ved fuld udlejning fratrukket tilknyttede driftsomkostninger og vedligeholdelse i et normalår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi tillægges refusionsaldi og fratrækkes eventuel tomgangsleje i den forventede tomgangsperiode samt eventuelle udgifter til større renoveringer af engangskarakter i de kommende år. Der er ved værdiansættelsen ikke taget hensyn til ikke realiserede lejereserver. Resultatet af den foretagne vurdering er angivet i nedenstående tabel, hvor erhvervsjendomme er defineret som ejendomme, hvor mindst 25% af arealet anvendes til kontor eller andet erhvervsformål (butik, restauration og lignende):

	<u>Areal m2</u>	<u>Type</u>	<u>Kostpris t.kr.</u>	<u>Opskrivning t.kr.</u>	<u>Nedskrivning t.kr.</u>	<u>Bogført værdi efter regulering t.kr.</u>	<u>Bogført værdi pr. m2 kr.</u>	<u>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2022</u>
Bolig								
<u>Odense</u>								
Annasholmsgade 51-53	736	B	3.431	11.506	0	14.937	20.296	1.007
Banevænget 2 A-P	788	B	10.848	3.943	0	14.791	18.770	807
Billesparken 1-47 og 2-4	1.804	B	28.751	7.841	0	36.592	20.284	1.055
Bjerregårdsvej 8	398	B	1.356	6.271	0	7.627	19.165	971
Bredstedgade 6	1.008	B	11.926	8.002	0	19.928	19.771	929
Bredstedgade 18	1.108	B	9.282	9.054	0	18.336	16.548	823
Bredstedgade 58-100	2.880	B	28.874	32.399	0	61.273	21.275	1.048
Brogade 1-3/Nedergade 37	2.582	B/E	12.688	31.834	0	44.522	17.243	876
Brogade 6-8	1.173	B	13.397	9.199	0	22.596	19.264	912
Brolandvænget 8 A -18 B	854	B	6.912	7.581	0	14.493	16.972	1.008
Byfolden 40 A-46 D	780	B	7.986	5.874	0	13.860	17.769	1.019
Bøgedalsvænget 2-24 og 1-19	2.379	B	26.240	20.174	0	46.414	19.510	1.117
Carlsgade 7	651	B	3.399	9.010	0	12.409	19.060	954
Christiansgade 15	992	B/E	2.251	11.578	0	13.829	13.941	813
Damhusvej 27	508	B	8.076	4.794	0	12.870	25.335	1.177
Drewsensvej 28-30	1.299	B/E	10.130	12.645	0	22.775	17.533	947
Elsdyrløkken 91-177	2.684	B	38.268	12.322	0	50.590	18.849	1.130
Engelstoftsgade 15	535	B	1.974	8.825	0	10.799	20.184	991
Engelstoftsgade 17	381	B	4.767	3.151	0	7.918	20.781	1.036
Falen 31 A-B	965	B	4.515	12.764	0	17.279	17.906	925
Frederiksgade 7-9	1.619	B	14.224	15.812	0	30.036	18.552	897
Frederiksgade 11 A-B	916	B/E	12.493	5.653	0	18.146	19.810	979
Færøgade 8-10	1.464	B	8.819	18.025	0	26.844	18.336	988
Godthåbsgade 25 A-C	1.362	B/E	4.244	21.800	0	26.044	19.122	1.008
Godthåbsgade 31-33	1.230	B	4.086	16.435	0	20.521	16.684	893
Grønløkkevej 13	380	B	3.947	3.813	0	7.760	20.422	1.027
Grønløkkevej 15	367	B	3.678	2.545	0	6.223	16.956	893
Guldbergsvej 18	668	B	6.145	7.341	0	13.486	20.188	963
Harekæret 5-13	550	B	8.484	2.735	0	11.219	20.399	1.083
Heltzensgade 5	427	B	1.333	5.706	0	7.039	16.483	909
Holmehusvej 67	340	B	1.258	4.236	0	5.494	16.159	917
Hunderupvej 23	574	B/E	6.954	3.829	0	10.783	18.786	1.005
Hunderupvej 125 B	165	B	6.197	0	0	6.197	37.559	1.200
Transport	34.567		316.933	336.697	0	653.630		

LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME – fortsat

	<u>Areal m2</u>	<u>Type</u>	<u>Kostpris t.kr.</u>	<u>Opskrivning t.kr.</u>	<u>Nedskrivning t.kr.</u>	<u>Bogført værdi efter regulering t.kr.</u>	<u>Bogført værdi pr. m2 kr.</u>	<u>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2022</u>
Bolig - fortsat								
<u>Odense – fortsat</u>								
Transport	34.567		316.933	336.697	0	653.630		
Jagtvej 14	498	B	3.146	8.641	0	11.787	23.669	1.150
Jens Benzonsgade 52	609	B/E	7.273	5.707	0	12.980	21.313	1.076
Jens Benzonsgade 56	564	B/E	7.008	5.844	0	12.852	22.787	1.103
Klaregade 34-38/Horsetorvet 1-3	3.496	B/E	52.709	19.229	0	71.938	20.577	1.001
Kochsgade 13-21	2.308	B	22.483	26.495	0	48.978	21.221	992
Kochsgade 49	408	B/E	1.519	5.342	0	6.861	16.816	875
Kochsgade 83-85/Mågevej 2-8	2.243	B/E	11.958	33.147	0	45.105	20.109	968
Kragsbjergvej 9	350	B	1.590	5.095	0	6.685	19.099	1.004
Købkesvej 62-66	1.093	B/E	6.316	9.037	0	15.353	14.047	839
Lahns-gade 7 A-B	576	B	3.105	8.740	0	11.845	20.565	1.047
Lahns-gade 48-50	683	B/E	4.916	8.008	0	12.924	18.922	955
Langelands-gade 10-12	1.164	B	7.344	15.308	0	22.652	19.461	1.003
Lollandsgade 1-5/Fynsgade 6	3.760	B	18.126	44.498	0	62.624	16.655	872
Læssøegade 1	1.134	B/E	5.933	13.788	0	19.721	17.390	822
Læssøegade 3	838	B/E	21.785	0	1.580	20.205	24.111	1.140
Læssøegade 19	878	B/E	2.761	10.945	0	13.706	15.610	882
Morelvænget 1 A-B, 2-20	1.020	B	17.055	2.186	0	19.241	18.864	1.122
Munkebjergvænget 5-13	10.109	B	166.719	119.380	0	286.099	28.301	1.287
Munkebjergvænget 18-40	13.484	B	267.360	116.888	0	384.248	28.497	1.242
Nansensgade 5/Schacksgade 38	1.167	B/E	13.301	10.705	0	24.006	20.571	1.006
Nansensgade 7/Schacksgade 35	754	B	3.188	9.113	0	12.301	16.314	931
Nansensgade 8-12/Schacksgade 37	1.934	B/E	8.278	25.882	0	34.160	17.663	916
Nansensgade 14/Thuresensgade 38	878	B	16.073	4.527	0	20.600	23.463	1.079
Nedergade 43-67/Provstegade 8-18	3.828	B	44.429	32.741	0	77.170	20.159	956
Nyborgvej 56	669	B/E	2.181	8.301	0	10.482	15.668	831
Nyborgvej 92	599	B	3.145	6.382	0	9.527	15.904	797
Nørrevænget 8-12	3.556	B	38.498	41.091	0	79.589	22.382	1.054
Oppermannsvej 4	420	B	2.163	6.149	0	8.312	19.789	993
Overgade 61-65	2.037	B	18.401	21.843	0	40.244	19.756	791
Overgade 67-67 B	834	B	11.171	4.414	0	15.585	18.687	972
Palnatokesvej 29	691	B	8.448	6.391	0	14.839	21.474	1.066
Palnatokesvej 36	840	B	7.989	6.952	0	14.941	17.787	948
Pantheonsgade 18	792	B	3.415	12.176	0	15.591	19.685	970
Pjentedamsgade 2	911	B	13.615	4.230	0	17.845	19.588	985
Plumsgade 14	394	B	3.146	0	192	2.954	7.497	639
Plumsgade 16	394	B	4.448	1.309	0	5.757	14.611	916
Plumsgade 18	394	B	3.407	379	0	3.786	9.607	728
Reventlowsvej 78/Nyborgvej 27	1.249	B/E	6.856	15.403	0	22.259	17.821	879
Roersvej 15 A-B	576	B	4.430	4.892	0	9.322	16.184	806
Roersvej 21	401	B	3.372	3.445	0	6.817	17.000	896
Roesskovsvej 28-32	5.742	B	97.741	40.608	0	138.349	24.094	1.108
Roesskovsvej 42-64	6.496	B	50.205	37.177	0	87.382	13.452	759
Schacksgade 13	383	B/E	1.725	5.994	0	7.719	20.154	1.001
Schacksgade 28	384	B	3.815	4.689	0	8.504	22.147	1.100
Schacksgade 44	644	B	3.000	8.598	0	11.598	18.009	906
Skibhusvej 25-27	888	B	16.432	3.138	0	19.570	22.038	1.025
Skibhusvej 29	835	B/E	16.167	1.518	0	17.685	21.180	986
Skibhusvej 31	802	B	15.221	0	214	15.007	18.711	899
Skibhusvej 33	914	B	14.309	0	170	14.139	15.469	769
Transport	120.188		1.384.608	1.123.022	2.156	2.505.474		

LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME - fortsat

	<u>Areal m2</u>	<u>Type</u>	<u>Kostpris t.kr.</u>	<u>Opskrivning t.kr.</u>	<u>Nedskrivning t.kr.</u>	<u>Bogført værdi efter reguleing t.kr.</u>	<u>Bogført værdi pr. m2 kr.</u>	<u>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2022</u>
Bolig - fortsat								
<u>Odense – fortsat</u>								
Transport	120.188		1.384.608	1.123.022	2.156	2.505.474		
Skibhusvej 35	814	B	16.575	0	86	16.489	20.258	969
Skibhusvej 60-64	1.320	B	17.229	10.101	0	27.330	20.705	1.030
Skibhusvej 78	662	B/E	7.524	8.105	0	15.629	23.609	1.089
Skibhusvej 147	907	B	2.750	13.069	0	15.819	17.440	920
Skibhusvej 149	481	B/E	1.916	7.350	0	9.266	19.265	949
Skibhusvej 151-153	870	B	3.130	11.085	0	14.215	16.340	925
Skibhusvej 155-157	1.805	B	6.373	28.996	0	35.369	19.595	982
Spangsvej 126 A-E	530	B	6.399	1.022	0	7.421	14.001	799
Stadionvej 49	388	B	3.039	3.346	0	6.385	16.455	879
Stigehaven 1-39	1.235	B	19.196	7.925	0	27.121	21.960	1.167
Stigevej 262 A-264 H	732	B	7.566	5.816	0	13.382	18.282	1.044
Store Glasvej 48	390	B	3.736	4.651	0	8.387	21.505	1.067
Søhustoftens 38-96	1.981	B	32.145	3.981	0	36.126	18.236	1.075
Søndergade 36	264	B	1.795	2.055	0	3.850	14.583	765
Sønderskovvænget 2-64	1.940	B	34.288	143	0	34.431	17.748	758
Thuresensgade 11	380	B	1.381	5.374	0	6.755	17.777	915
Thuresensgade 13 A-C	1.140	B	10.990	14.344	0	25.334	22.222	1.058
Tolderlundsvej 62	772	B	6.173	6.922	0	13.095	16.964	852
Tolderlundsvej 70-72	1.400	B	11.513	14.093	0	25.606	18.290	927
Vesterbro 113	410	B	9.021	0	2.135	6.886	16.796	890
Vesterbro 115/Vestre Stationsvej 102	972	B	9.317	5.873	0	15.190	15.628	887
Vestergade 90 C	996	B	12.545	11.796	0	24.341	24.438	1.084
Virketoften 5-27	732	B	7.390	5.640	0	13.030	17.801	1.005
Væddeløbsvej 40-86	1.682	B	19.825	10.746	0	30.571	18.176	1.045
Vægtens Kvarter 34-118	2.242	B	32.995	10.460	0	43.455	19.382	1.214
Østerled 7-11	1.413	B	4.282	20.244	0	24.526	17.357	896
Østerled 13-19	1.819	B	6.195	28.173	0	34.368	18.894	954
Østerled 23	420	B	1.573	6.076	0	7.649	18.211	901
<u>Fredericia</u>								
Bjergegade 55-61 og 63 A-B	1.252	B	7.646	7.144	0	14.790	11.813	870
Danmarksgade 71/Dronningensgade 56	1.266	B/E	6.877	9.388	0	16.265	12.848	868
Kildeskoven 2-84	3.233	B	28.321	13.732	0	42.053	13.007	878
Kongensgade 29-31	2.499	B/E	9.464	10.920	0	20.384	8.157	606
Kongensgade 33-37	1.746	B	8.477	10.321	0	18.798	10.766	671
Kongensgade 39/Danmarksgade 65	1.839	B/E	9.047	13.692	0	22.739	12.365	856
Sjællandsgade 96-98	2.946	B/E	22.566	11.945	0	34.511	11.714	747
Skovbakken 1-16	2.816	B	24.939	19.922	0	44.861	15.931	1.099
Valmuevej 10-32	724	B	7.051	3.346	0	10.397	14.361	1.064
Valmuevej 1-25	4.066	B	19.740	16.267	0	36.007	8.856	755
Ydunsvej 5-7	834	B	4.558	6.576	0	11.134	13.350	870
<u>Nyborg</u>								
Bredahlsgade 16-18	453	B	6.752	0	732	6.020	13.288	977
Bredahlsgade 20-22	570	B	6.352	550	0	6.902	12.110	918
Bredahlsgade 26-28	532	B	6.794	732	0	7.526	14.146	1.041
Mellemgade 7	290	B	5.840	0	903	4.937	17.026	1.067
Nørregade 14	467	B/E	2.849	1.591	0	4.440	9.508	762
Sprotoften 25-27	1.119	B	8.800	2.756	0	11.556	10.328	740
Sprotoften 28-30	1.566	B	13.404	1.958	0	15.362	9.809	729
Transport	177.103		1.880.946	1.501.248	6.012	3.376.182		

LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME – fortsat

	<u>Areal m2</u>	<u>Type</u>	<u>Kostpris t.kr.</u>	<u>Opskrivning t.kr.</u>	<u>Nedskrivning t.kr.</u>	<u>Bogført værdi efter regulering t.kr.</u>	<u>Bogført værdi pr. m2 kr.</u>	<u>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2022</u>
Bolig - fortsat								
<u>Nyborg - fortsat</u>								
Transport	177.103		1.880.946	1.501.248	6.012	3.376.182		
Svanedamsgade 5-7	548	B	6.130	0	995	5.135	9.371	780
Tårnparken 1-41	2.885	B	39.718	5.759	0	45.477	15.763	791
Vestervoldgade 11-23 C	1.846	B	22.002	1.925	0	23.927	12.962	652
Vognmandsvej 3, 5 og 7	600	B	5.547	295	0	5.842	9.736	749
Åparken 33-47	1.924	B	12.937	18.056	0	30.993	16.109	1.118
<u>Munkebo</u>								
Nyhøjen 102-118/ Rosendalen 201-213, 202-228/ Solbakken 101-121, 201-231, 202-224	14.284	B	119.232	28.076	0	147.308	10.313	778
<u>Svendborg</u>								
Møllergade 62	575	B/E	3.170	2.585	0	5.755	10.009	732
<u>Ryslinge</u>								
Engvej 10-32 og 5-9	930	B	12.877	0	883	11.994	12.897	994
<u>Ålborg</u>								
Fredericiagade 3-7	3.437	B	47.572	15.017	0	62.589	18.210	1.029
Svinget 9-27/Schubertsvej 18	1.660	B	21.894	7.959	0	29.853	17.984	1.169
<u>København</u>								
Bjelkes Allé 43	559	B/E	6.329	10.499	0	16.828	30.104	1.315
Elmegade 14	908	B/E	11.751	16.626	0	28.377	31.252	1.343
Falkoner Allé 82-84	1.996	B/E	44.348	50.906	0	95.254	47.722	1.826
Kronprinsensgade 12	610	B/E	15.076	23.347	0	38.423	62.989	2.527
Peder Hvitfeldts Stræde 6	839	B/E	20.283	13.076	0	33.359	39.761	1.610
Pommernsgade 11	352	B	2.869	2.282	0	5.151	14.634	912
<u>Bornholm</u>								
Gammeltoft 36, nr. 1-38, Hasle	2.591	B	29.388	0	11.584	17.804	6.872	708
Gregersgade 9-47, Åkirkeby	1.683	B	18.201	0	3.525	14.676	8.720	831
Kløvervænget 1-21 og 8-22, Åkirkeby	1.235	B	12.420	0	2.098	10.322	8.358	795
Toftelunden 6, nr. 1-33, Hasle	1.863	B	18.321	0	3.914	14.407	7.733	803
<u>Øvrige</u>								
Lindholmsvej 24, Nørresundby	2.774	B	49.520	3.299	0	52.819	19.041	955
Lindholmsvej 50, Nørresundby	1.778	B	22.037	3.204	0	25.241	14.197	902
Nørregade 41-41 B, Ikast	1.660	B	19.150	3.778	0	22.928	13.812	660
R. Hougårds Vej 2 A-B, Randers	496	B	5.126	0	20	5.106	10.293	874
R. Hougårds Vej 2 C og 4, Randers	1.146	B	14.041	0	2.651	11.390	9.939	760
Rolstrupparken 26A-28T, Nykøbing Mors	1.952	B	23.356	0	4.243	19.113	9.791	809
Østergade 54, Hjørring	3.122	B	46.157	16.198	0	62.355	19.973	801
Østergade 54, Tønder	1.563	B	14.291	2.266	0	16.557	10.593	835
	<u>232.919</u>		<u>2.544.689</u>	<u>1.726.401</u>	<u>35.925</u>	<u>4.235.165</u>	<u>18.183</u>	<u>963</u>
Erhverv								
<u>Odense</u>								
Blangstedgårdsvej 1	3.499	E	20.222	3.058	0	23.280	6.654	525
Cikorievej 38-102	10.136	E	49.656	3.946	0	53.602	5.288	413
Filosofgangen 3	2.375	B/E	10.243	17.900	0	28.143	11.849	623
Filosofgangen 17	198	B/E	5.076	717	0	5.793	29.257	1.404
Hjallesevej 21	630	B/E	2.606	13.724	0	16.330	25.920	1.233
Holkebjergvej 60 B	385	E	1.741	0	128	1.613	4.189	413
Hunderupvej 19/Læssøegade 2	999	B/E	9.536	10.986	0	20.522	20.543	999
Transport	18.222		99.080	50.331	128	149.283		

LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME – fortsat

	<u>Areal m2</u>	<u>Type</u>	<u>Kostpris t.kr.</u>	<u>Opskrivning t.kr.</u>	<u>Nedskrivning t.kr.</u>	<u>Bogført værdi efter regulering t.kr.</u>	<u>Bogført værdi pr. m2 kr.</u>	<u>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2022</u>
Erhverv – fortsat								
<u>Odense – fortsat</u>								
Transport	18.222		99.080	50.331	128	149.283		
Jernbanegade 14/St. Gråbrødrestreæde 17	1.941	B/E	14.255	20.914	0	35.169	18.119	917
Kongensgade 39	743	E	10.906	1.131	0	12.037	16.201	1.236
Kongensgade 64-68	7.839	B/E	35.567	21.651	0	57.218	7.299	508
Kongensgade 65	903	B/E	7.984	5.273	0	13.257	14.681	919
Landbrugsvej 8-10	2.757	E	17.791	7.497	0	25.288	9.172	667
Lille Gråbrødrestreæde 1	2.494	E	57.311	0	13.366	43.945	17.621	958
Læssøegade 215	1.296	E	24.001	3.623	0	27.624	21.315	1.353
Munkebjergvænget 1 og 3	8.372	E	168.257	0	18.893	149.364	17.841	883
Munkebjergvænget 1 B	1.200	E	17.700	11.571	0	29.271	24.392	1.313
Nyborgvej 62	283	B/E	1.247	1.228	0	2.475	8.745	678
Nyborgvej 96	803	B/E	3.301	7.369	0	10.670	13.288	753
Nørregade 71-75	1.726	E	10.911	15.882	0	26.793	15.523	868
Slotsgade 18-22	10.047	E/P	55.018	69.455	0	124.473	12.389	547
Sortebrødrestreæde 7/Claus Bergs Gade 12	830	B/E	3.988	18.013	0	22.001	26.507	1.235
Store Glasvej 53	745	B/E	1.457	6.759	0	8.216	11.028	766
St. Gråbrødrestreæde 11/ Skt. Gertrudsstræde 3-5	1.303	B/E	11.055	19.568	0	30.623	23.502	1.131
Vestergade 1	1.244	B/E	24.070	20.660	0	44.730	35.957	1.823
Vestergade 3	377	E	7.533	0	0	7.533	19.981	1.942
Vestergade 5	735	B/E	15.367	10.334	0	25.701	34.968	1.661
Vestergade 11	2.554	E	32.661	20.634	0	53.295	20.867	995
<u>Fredericia</u>								
Danmarksgade 1	843	B/E	5.037	2.416	0	7.453	8.841	793
Danmarksgade 4/Kirkestræde 2	2.345	E	10.829	0	2.628	8.201	3.497	616
Danmarksgade 9-11	1.866	B/E	9.499	6.721	0	16.220	8.692	666
Teknikervej 10-24	3.098	E	16.438	0	1.691	14.747	4.760	408
Vendersgade 1 A, Fredericia Midtpunkt	2.973	E	25.200	16.085	0	41.285	13.887	979
<u>Svendborg</u>								
Ramsherred 10	3.250	E	38.715	4.365	0	43.080	13.255	734
Tinghusgade 22	768	E	3.227	6.610	0	9.837	12.809	836
Tinghusgade 24-26	676	B/E	6.415	3.597	0	10.012	14.812	947
Toldbodvej 13-15	2.813	B/E	38.553	0	2.454	36.099	12.833	849
<u>Nyborg</u>								
Baggersgade 2/Kirkegade 1	783	B/E	9.678	0	205	9.473	12.098	832
Dronningensvej 5-7	1.520	E	13.170	0	2.605	10.565	6.950	580
Falstervej 10 A-K	4.087	E	14.983	1.932	0	16.915	4.139	324
Korsgade 2/Torvet 3/Mellemgade 9	2.005	B/E	20.270	1.688	0	21.958	10.952	831
Korsgade 4/Kongegade 7/Mellemgade 8	1.866	B/E	21.319	0	4.288	17.031	9.127	714
Mellemgade 19/Nørregade 8 B	259	B/E	1.796	118	0	1.914	7.391	854
Mellemgade 24/Lille Kongegade 2	751	B/E	7.094	1.377	0	8.471	11.280	823
Nørregade 8-10/Nygade 2/Mellemgade 25	1.506	B/E	15.616	6.740	0	22.356	14.845	1.005
Torvet 7	547	B/E	3.906	611	0	4.517	8.258	669
Torvet 9/Slotsgade 1-1A	682	B/E	6.516	811	0	7.327	10.744	814
<u>Middelfart</u>								
Jernbanegade 75-77	4.483	E	36.952	811	0	37.763	8.424	582
<u>Kolding</u>								
Bredgade 20-32/Tøndervej 10-14	5.096	B/E	59.857	3.756	0	63.613	12.483	820
Transport	108.631		984.530	369.531	46.258	1.307.803		

LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME – fortsat

	<u>Areal m2</u>	<u>Type</u>	<u>Kostpris t.kr.</u>	<u>Opskrivning t.kr.</u>	<u>Nedskrivning t.kr.</u>	<u>Bogført værdi efter regulering t.kr.</u>	<u>Bogført værdi pr. m2 kr.</u>	<u>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2022</u>
Erhverv – fortsat								
Transport	108.631		984.530	369.531	46.258	1.307.803		
<i><u>Vissenbjerg</u></i>								
Trævænget 1-7	1.279	E	3.892	1.239	0	5.131	4.012	340
<i><u>Ballerup</u></i>								
Borupvang 5 B	5.037	E	91.050	0	15.131	75.919	15.072	800
<i><u>Haderslev</u></i>								
Chr. X's Vej 22	5.440	E	101.271	411	0	101.682	18.691	1.191
<i><u>Ishøj</u></i>								
Industridalen 7-9	14.739	E	250.618	15.075	0	265.693	18.027	1.108
<i><u>Søborg</u></i>								
Buddingevej 199-201 A-B	2.419	E	31.024	0	7.278	23.746	9.816	670
<i><u>København</u></i>								
Admiralgade 25/Laksegade 32	778	B/E	11.780	18.244	0	30.024	38.591	1.560
Emdrupvej 28 A-B	5.603	E	139.610	31.835	0	171.445	30.599	1.224
Gammel Kongevej 120	2.074	B/E	63.291	28.054	0	91.345	44.043	1.554
Grønnegade 16/ Pistolstræde 6	455	B/E	20.346	7.034	0	27.380	60.176	2.343
Grønnegade 18/Ny Østergade 11/ Pistolstræde 4	1.082	B/E	42.203	41.308	0	83.511	77.182	2.610
Hovedvagtsgade 8	2.807	E	137.463	102.005	0	239.468	85.323	2.703
Højbro Plads 4/Læderstræde 1-3	4.362	B/E	283.351	237.809	0	521.160	119.477	3.617
Kronprinsensgade 14	783	B/E	19.811	25.221	0	45.032	57.512	2.338
Købmagergade 28	1.570	B/E	69.512	54.739	0	124.251	79.141	2.692
Købmagergade 38	414	B/E	26.306	34.963	0	61.269	147.994	5.095
Larsbjørnsstræde 24	354	B/E	9.722	5.904	0	15.626	44.140	1.983
Nordre Fasanvej 15/Finsensvej 4 F	2.889	B/E	64.854	29.305	0	94.159	32.592	1.417
Ny Østergade 3	1.943	E	89.430	72.168	0	161.598	83.169	3.004
Ny Østergade 9	1.083	E	42.278	57.659	0	99.937	92.278	3.195
Ny Østergade 12	977	E	35.195	37.053	0	72.248	73.949	2.647
Pilestræde 40 A-C/ Sværtegade 1-3	3.430	B/E	134.153	71.564	0	205.717	59.976	2.111
Scandiagade 8/Sydhavns Plads 12	12.490	E	233.892	233.295	0	467.187	37.405	1.289
Skt. Peders Stræde 29-31/ Larsbjørnsstræde 26	2.081	B/E	44.757	33.604	0	78.361	37.655	1.656
Østergade 13/Lille Kongensgade 12-14	3.914	B/E	168.192	270.833	0	439.025	112.168	3.640
Østergade 16	3.586	B/E	132.863	180.360	0	313.223	87.346	2.803
	<u>190.220</u>		<u>3.231.394</u>	<u>1.959.213</u>	<u>68.667</u>	<u>5.121.940</u>	<u>26.926</u>	<u>1.151</u>
Parkeringshus								
<i><u>Ålborg</u></i>								
Palads Parkering	14.200	P	20.771	111.412	0	132.183	9.309	516
I alt	<u>437.339</u>		<u>5.796.854</u>	<u>3.797.026</u>	<u>104.592</u>	<u>9.489.288</u>	<u>21.698</u>	<u>1.049</u>
Ubebyggede grunde m.v.								
<i><u>Odense</u></i>								
Munkebjergvænget 50-96 mfl.	46.141	U	46.475	66.326	0	112.801	2.445	
Roesskovsvej 20-26 og PulsPark	10.430	U	1.592	25.530	0	27.122	2.600	
Nyborgvej 75-81	2.570	U	7.841	0	0	7.841	3.051	
	<u>59.141</u>		<u>55.908</u>	<u>91.856</u>	<u>0</u>	<u>147.764</u>	<u>2.499</u>	
I alt	<u>496.480</u>		<u>5.852.762</u>	<u>3.888.882</u>	<u>104.592</u>	<u>9.637.052</u>	<u>19.411</u>	<u>1.049</u>

Typeforklaring: B = Boligformål E = Erhvervsformål P = Parkeringshus U = Ubebygget grund / udviklingsprojekt

LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER

De risikofaktorer, der på væsentlig vis kan påvirke selskabets rentabilitet, likviditet og soliditet, kan opdeles i følgende kategorier:

- lejeindtægter
- tomgang
- markedsafkast på ejendomme
- rente

Lejeindtægter

Selskabets lejemål består af 2 hovedkategorier: bolig- og erhvervslejemål.

Lejen for boliglejemål er et reguleret område, hvor mulighederne for lejereguleringer er beskedne. Lejen vil typisk blive reguleret enten i forbindelse med udviklingen i omkostningerne ved umoderniserede og delvist moderniserede lejemål eller for gennemgribende moderniserede og nye lejemål med indeksering. Risikoen for væsentlige udsving i lejeindtægterne for boligejendomme er derfor ubetydelig.

Lejen for erhvervslejemål reguleres oftest som en indeksering baseret på nettoprisindekset samtidig med, at der kan ske regulering af lejers betalinger over driftsregnskabet i forbindelse med stigende ejendomsudgifter. Dette sikrer en stabilitet i lejeindtægterne. Herudover kan lejen af begge parter kræves reguleret til markedsleje, såfremt dette ikke er fraveget i lejeaftalen.

Tomgang

Tomgang har betydning for resultatet, idet enhver tomgang fuldt ud kan ses på selskabets resultat.

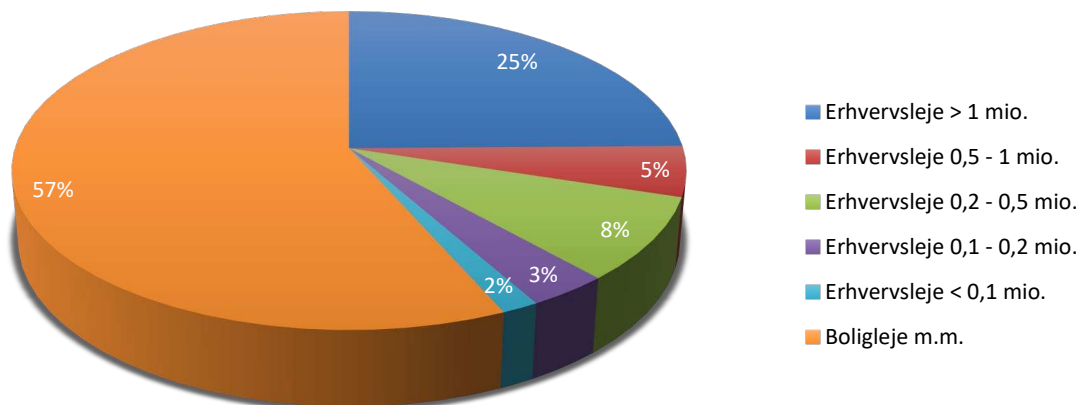
Tomgangsrisikoen vurderes at være ubetydelig for boliglejemål samt beskeden for butiklejemål og konjunkturbestemt for øvrige erhvervslejemål.

Risikoen for tomgang er således relateret til erhvervslejemålets beliggenhed og anvendelsesmuligheder samt lejers uopsigelsesperiode og bonitet.

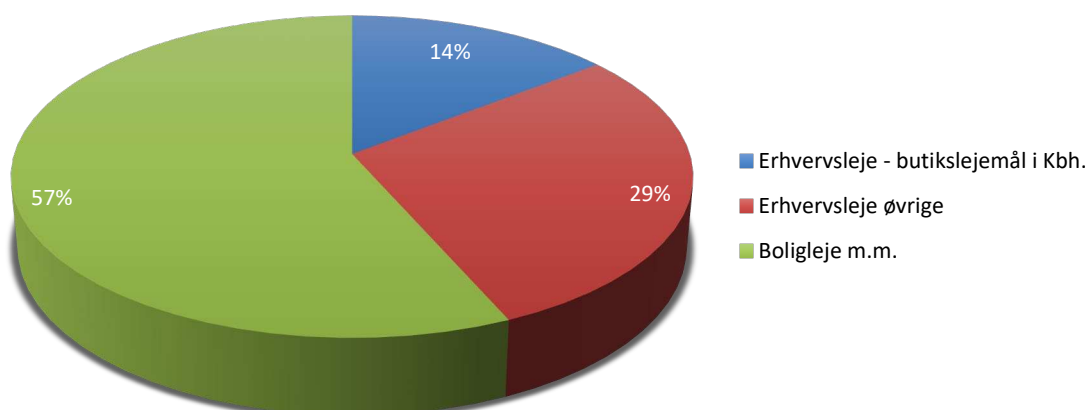
LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER - fortsat

Selskabets lejeindtægter fordeler sig på følgende måde:

Lejeindtægternes fordeling, DKK

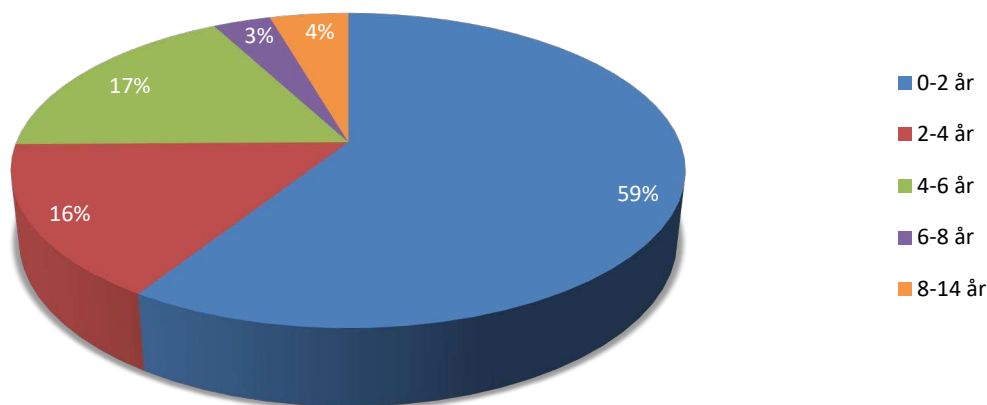


Lejeindtægternes fordeling, type



LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER – fortsat

Uopsigelighedsperiode på erhvervslejemål med årlig leje over 1 mio. kr.



Tomgangsrisikoen vurderes at være reel for en del af selskabets lejemål, men sammensætning med 57% af lejeindtægterne fra boliger og 14% fra butikslejemål i København, en god beliggenhed på selskabets ejendomme og ejendommens anvendelsesmuligheder gør, at den totale virkning af en stigende tomgang på de øvrige erhvervslejemål ikke på afgørende vis vil påvirke selskabets indtjening.

Markedsafkast på ejendomme

Ved vurderingen af selskabets soliditet er værdiansættelsen af ejendommene en væsentlig faktor. Den regnskabsmæssige værdiansættelse er baseret på lejeindtægter og driftsudgifter. Afkastkravet til den enkelte ejendom sker på basis af en nøje analyse af ejendomsmarkedet og afstemt med førende danske erhvervsjendomsmæglere. Samtidig sker der en vurdering af lejeniveauet i forhold til tilsvarende lejemål, udviklingspotentialer samt den vedligeholdelsesmæssige stand.

Selskabets aktiver består af 59% boligejendomme og 41% erhvervsjendomme målt på m² og hhv. 57% og 43% målt på lejeindtægter.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- et afkastkrav mellem 2,90% og 7,00% med et gennemsnit på 4,05%,
- vedligeholdelsesomkostninger på 92 kr. pr. m² for boligejendomme og 65 kr. pr. m² for erhvervsjendomme med et gennemsnit på 79 kr. pr. m² svarende til kr. 33,4 mio. på årsbasis,
- administrationsomkostninger på kr. 2.606 pr. lejemål svarende til ca. 2% af lejeindtægterne.

Sammenhængen mellem afkastkrav og egenkapital ved normaliseret drift og uændret rente er angivet i nedenstående tabel. Tabellen er opstillet i t.kr. ekskl. værdier af ubebyggede grunde m.v.

LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER – fortsat

Afkastkrav	Ejendommenes resultat, t.kr.	Teoretisk markedsværdi, t.kr.	Bogført ejendoms-værdi, t.kr.	Forskels-værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2021, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms-værdi pr. m ² , t.kr.
5,00%	381.417	7.707.243	9.489.288	-1.782.045	3.197.046	1.415.001	17.621
4,90%	381.417	7.862.923	9.489.288	-1.626.365	3.197.046	1.570.681	17.977
4,80%	381.417	8.025.091	9.489.288	-1.464.197	3.197.046	1.732.849	18.347
4,70%	381.417	8.194.158	9.489.288	-1.295.130	3.197.046	1.901.916	18.734
4,60%	381.417	8.370.577	9.489.288	-1.118.711	3.197.046	2.078.335	19.137
4,50%	381.417	8.554.836	9.489.288	-934.452	3.197.046	2.262.594	19.558
4,40%	381.417	8.747.471	9.489.288	-741.817	3.197.046	2.455.229	19.999
4,30%	381.417	8.949.066	9.489.288	-540.222	3.197.046	2.656.824	20.460
4,20%	381.417	9.160.260	9.489.288	-329.028	3.197.046	2.868.018	20.943
4,10%	381.417	9.381.757	9.489.288	-107.531	3.197.046	3.089.515	21.449
4,05%	381.417	9.489.288	9.489.288	0	3.197.046	3.197.046	21.695
4,00%	381.417	9.614.328	9.489.288	125.040	3.197.046	3.322.086	21.981
3,90%	381.417	9.858.826	9.489.288	369.538	3.197.046	3.566.584	22.540
3,80%	381.417	10.116.192	9.489.288	626.904	3.197.046	3.823.950	23.128
3,70%	381.417	10.387.471	9.489.288	898.183	3.197.046	4.095.229	23.748

Det skal bemærkes, at en stigning/fald i afkastkrav/rente vil have en modsatrettet effekt på værdien af selskabets rentesikringsinstrumenter. En effekt, der ikke kan beregnes præcist, men vil have en modsatrettet effekt på egenkapitalen.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene. Følsomheden illustreres ved, at en gennemsnitlig forøgelse af lejeindtægterne på f.eks. 10 kr. pr. m² pr. år forøger indtægterne med t.kr. 4.374 svarende til forøgelse af ejendommenes værdi med 108 mio. kr. ved et afkastkrav på 4,05%.

Nedenfor er angivet de anvendte intervaller for afkastprocenter anvendt i værdiansættelsen fordelt på hovedstadsområdet og provinsen.

LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER – fortsat

	Andel af porteføljen målt på dagsværdier		Gennemsnitligt afkast		Gennemsnitlig pris pr. m ²	
	Provin-sen	Hovedstads-området	Provin-sen	Hovedstads-området	Provin-sen	Hovedstads-området
Afkastprocentinterval:						
< 3,75%	-	28,48%	-	3,10%	-	80.091
3,75% - 3,99%	27,80%	2,30%	3,75%	3,75%	20.625	35.754
4,00% - 4,24%	2,99%	4,92%	4,00%	4,00%	19.357	37.405
4,25% - 4,49%	5,89%	1,81%	4,25%	4,25%	20.263	30.599
4,50% - 4,74%	0,41%	-	4,50%	-	14.360	-
4,75% - 4,99%	4,40%	-	4,75%	-	14.751	-
5,00% - 5,24%	6,01%	-	5,00%	-	12.022	-
5,25% - 5,49%	3,47%	-	5,25%	-	11.339	-
> 5,50%	7,68%	3,85%	5,99%	5,90%	9.151	16.461
Total	58,64%	41,36%	4,41%	3,55%	15.579	48.977
I alt		<u>100,00%</u>		<u>4,05%</u>		<u>21.698</u>

Rente

Selskabets forpligtelser består hovedsageligt af langfristede gældsforpligtelser, der er karakteriseret ved et langt commitment fra kreditgiver med fast eller variabel rente.

En del af selskabets variabelt forrentede gældsforpligtelser er gennem rentesikringsinstrumenter om-lagt til fast rente. Aftalerne indeholder en fastrenteperiode på gennemsnitligt 16,33 år. Selskabets fastforrentede gældsforpligtelser inkl. renteaftaler udgør 92% af de samlede langfristede rentebæ-rende gældsforpligtelser jf. nedenstående oversigt (t.kr.):

Gæld / aftale	Fastrenteperiode				I alt
	> 10 år	> 3 - 10 år	> 1 - 3 år	≤ 1 år	
Prioritetsgæld	1.569.978	1.089.400	192.813	2.572.148	5.424.339
Renteaftaler	1.569.978	1.089.400	192.813	2.572.148	5.424.339
	2.147.549	0	0	-2.147.549	0
	3.717.527	1.089.400	192.813	424.599	5.424.339
Andel	68%	20%	4%	8%	100%
Fastrenteperiode, år	20,47	4,70	1,78	< 1	

LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER – fortsat

Rente, fortsat

Selskabets renteaftaler er i stort omfang indgået i slutningen af 2008. Da det nuværende lange renteniveau imidlertid er væsentligt lavere end på tidspunktet for etableringen af renteaftalerne, er markedsværdien af disse fortsat negativ.

Følsomheden på markedsværdierne af renteaftalerne udgør 4,3 mio. kr. for hvert rentepunkt. Dette indebærer, at markedsværdierne reduceres med 213 mio. kr. ved en stigning i de lange renter på 0,50%. Siden 2016 er reguleringerne af markedsværdierne sket over egenkapitalen og ikke som tidligere over resultatopgørelsen.

Udover ændringerne relateret til udsving i renten vil markedsværdierne i takt med en reduktion af restløbetiden på de indgåede rentesikringsinstrumenter blive forbedret med kr. 178 mio. frem til udgangen af 2023 ved uændret renteniveau.

Den driftsmæssige følsomhed ved renteændringer er yderst beskedent på kort sigt. En rentestigning på 1% vil således alene reducere driftsoverskuddet med skønsmæssigt kr. 1-2 mio. årligt i perioden 2022 til 2023.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2021

		2021	2020
	Note	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Nettoomsætning fra huslejeindtægter ved fuld udlejning		458.231	445.199
Nettoomsætning, tomgangsleje		<u>-16.511</u>	<u>-16.165</u>
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, netto	1	441.720	429.034
Vedligeholdelse		-40.024	-41.042
Øvrige driftsomkostninger		<u>-38.717</u>	<u>-37.079</u>
Resultat ved udlejning af investeringsejendomme		362.979	350.913
Andre driftsindtægter		14.245	11.195
Andre driftsomkostninger		<u>-10.079</u>	<u>-8.790</u>
Resultat af øvrig drift		4.166	2.405
Administrationsindtægt		<u>406</u>	<u>399</u>
Nettoindtægter		367.551	353.717
Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger		-23.357	-21.300
Personaleomkostninger	2	-29.411	-28.222
Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-2.590	-1.902
Fordelte indirekte produktionsomkostninger		<u>7.808</u>	<u>7.318</u>
Resultat af primær drift		320.001	309.611
Finansielle indtægter	4	16.103	4.405
Finansielle omkostninger	5	<u>-177.560</u>	<u>-178.006</u>
Resultat før værdireguleringer		158.544	136.010
Værdireguleringer af investeringsejendomme		780.403	227.128
Kursgevinst/-tab prioritetsgæld, netto		<u>-652</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>938.295</u></u>	<u><u>363.138</u></u>

BALANCE

pr. 31. december 2021

	Note	2021 <u>t.kr.</u>	2020 <u>t.kr.</u>
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Immaterielle anlægsaktiver			
EDB-software	6	<u>0</u>	<u>54</u>
Immaterielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>54</u>
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	9.637.052	8.778.399
Andre ejendomme	7	72.737	57.627
Bygninger under opførelse	7	412.559	134.950
Driftsmateriel og inventar	7	<u>10.410</u>	<u>3.150</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.132.758</u>	<u>8.974.126</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	147	0
Obligationer, pantebreve og aktier	9	<u>12.000</u>	<u>78.497</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>12.147</u>	<u>78.497</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>10.144.905</u>	<u>9.052.677</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	10	1.289	458
Andre tilgodehavender		<u>10.539</u>	<u>13.696</u>
Tilgodehavender i alt		<u>11.828</u>	<u>14.154</u>
Likvide beholdninger		<u>173.732</u>	<u>133.383</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>185.560</u>	<u>147.537</u>
AKTIVER I ALT		<u>10.330.465</u>	<u>9.200.214</u>

BALANCE

pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital	11	1.000	1.000
Reserve for rentesikringsinstrumenter		-1.294.966	-1.468.554
Overført resultat		4.481.012	3.552.717
Foreslået udbytte		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.197.046</u>	<u>2.095.163</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelser til vedligeholdelse	12	<u>1.811</u>	<u>2.099</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>1.811</u>	<u>2.099</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	5.268.756	5.330.681
Rentesikringsinstrumenter	17	1.194.471	1.373.536
Forudbetalt leje og deposita		<u>153.717</u>	<u>150.421</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.616.944</u>	<u>6.854.638</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	81.001	66.422
Rentesikringsinstrumenter	17	100.495	95.018
Bankgæld		241.869	0
Leverandørgæld		46.095	22.736
Anden gæld		<u>45.204</u>	<u>64.138</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>514.664</u>	<u>248.314</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>7.131.608</u>	<u>7.102.952</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.330.465</u>	<u>9.200.214</u>
Resultatdisponering	14		
Sikkerhedsstillelser	15		
Eventualforpligtelser	16		
Rentesikringsinstrumenter	17		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	18		
Nærtstående parter	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for rentesik- ringsinstru- menter	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Saldo pr. 1/1 2021	1.000	-1.468.554	3.552.717	10.000	2.095.163
Udbetalt udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Værdiregulering af rentesikrings- instrumenter	0	173.588	0	0	173.588
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>928.295</u>	<u>10.000</u>	<u>938.295</u>
	<u><u>1.000</u></u>	<u><u>-1.294.966</u></u>	<u><u>4.481.012</u></u>	<u><u>10.000</u></u>	<u><u>3.197.046</u></u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE
for 2021**

	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Pengestrøm fra driftsaktiviteten		
Resultat af primær drift	320.001	309.611
Årets af- og nedskrivninger samt hensættelser	2.302	1.917
	<u>322.303</u>	<u>311.528</u>
Forskydninger i indestående i Grundejernes Investeringsfond	-831	155
Forskydninger i tilgodehavender	3.157	-1.577
Forskydninger i gæld til leverandører	23.359	-17.381
Forskydninger i anden gæld	-18.934	24.008
Betalt vedrørende finansielle poster netto	-161.457	-173.601
Amortisering af kreditomkostninger	2.753	2.479
Op- og nedskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	-324	-1.765
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	<u>170.026</u>	<u>143.846</u>
Afdrag langfristede gældsforpligtelser	-66.277	-64.348
Pengestrøm fra driftsaktiviteten efter afdrag	<u>103.749</u>	<u>79.498</u>
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten		
Køb/salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver (netto)	-380.765	-291.091
Køb/salg af finansielle anlægsaktiver (netto)	66.674	0
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	<u>-314.091</u>	<u>-291.091</u>
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten		
Kapitalejerne:		
Udbytte	-10.000	-10.000
Fremmedfinansiering:		
Etablering af prioritetslån og lån i kreditinstitutter, netto	16.229	529.504
Kursgevinst/-tab og låneomkostninger prioritetsgæld	-703	0
Forskydninger i bankgæld	241.869	-316.011
Forskydninger i forudbetalt husleje og deposita	3.296	8.695
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	<u>250.691</u>	<u>212.188</u>
ÅRETS PENGESTRØM	<u>40.349</u>	<u>595</u>
Likvide beholdninger pr. 1/1 2021	133.383	132.788
Årets pengestrøm	40.349	595
Likvide beholdninger pr. 31/12 2021	<u>173.732</u>	<u>133.383</u>

NOTER

	2021	2020
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Note 1. Fordeling af nettoomsætning fra huslejeindtægter		
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, bolig m.m.	258.186	250.325
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, erhverv	<u>183.534</u>	<u>178.709</u>
	<u>441.720</u>	<u>429.034</u>
Note 2. Personalemkostninger		
Personalemkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	51.914	49.204
Pensionsomkostninger	5.113	4.553
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.146</u>	<u>943</u>
	58.173	54.700
Heraf lønninger overført til andre driftsomkostninger	-6.027	-5.728
Heraf lønninger overført til forbedring, drift, og vedligeholdelse af investeringsejendomme	<u>-22.735</u>	<u>-20.750</u>
	<u>29.411</u>	<u>28.222</u>
Vederlag til bestyrelse udgør	<u>589</u>	<u>591</u>
Vederlag til direktion udgør	<u>6.161</u>	<u>6.516</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>100</u>	<u>93</u>
Note 3. Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver		
EDB-software	54	80
Andre ejendomme	723	653
Driftsmateriel og inventar	1.800	1.324
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	<u>13</u>	<u>-155</u>
	<u>2.590</u>	<u>1.902</u>
Note 4. Finansielle indtægter		
Renter/udbytte obligationer, pantebreve og aktier	2.748	1.797
Opskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	324	1.765
Kursgevinst/-tab af obligationer, pantebreve og aktier	11.931	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	36	39
Nedskrivning renteindtægter Grundejerens Investeringsfond	-37	-38
Andre renteindtægter	1.098	794
Valutakursregulering	<u>3</u>	<u>48</u>
	<u>16.103</u>	<u>4.405</u>

NOTER

	2021	2020
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Note 5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	62.272	62.273
Andre renteomkostninger	8.341	10.091
Renteforskel renteaftaler	<u>106.947</u>	<u>105.642</u>
	<u>177.560</u>	<u>178.006</u>
Note 6. Immaterielle anlægsaktiver		EDB-
Kostpris		<u>software</u>
Saldo pr. 1/1 2021		<u>829</u>
Kostpris pr. 31/12 2021		<u>829</u>
Af- og nedskrivninger		
Saldo pr. 1/1 2021		775
Årets af- og nedskrivninger		<u>54</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2021		<u>829</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021		<u>0</u>

NOTER
Note 7. Materielle anlægsaktiver

	<u>Investe- ringsejen- domme</u>	<u>Andre ejendomme</u>	<u>Bygninger under opførelse</u>	<u>Driftsma- teriel og inventar</u>
Kostpris				
Saldo pr. 1/1 2021	5.774.514	65.428	134.950	21.642
Overførsel	14.968	0	-14.968	0
Tilgang i årets løb, køb	20.688	15.657	0	9.623
Tilgang i årets løb, forbedringer	42.592	176	292.577	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-563</u>
Kostpris pr. 31/12 2021	<u>5.852.762</u>	<u>81.261</u>	<u>412.559</u>	<u>30.702</u>
Opskrivninger				
Saldo pr. 1/1 2021	3.169.477	0	0	0
Årets opskrivninger	738.944	0	0	0
Tilbageførte opskrivninger	<u>-19.539</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2021	<u>3.888.882</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger				
Saldo pr. 1/1 2021	165.592	7.801	0	18.492
Årets af- og nedskrivninger	10.157	723	0	1.805
Tilbageførte nedskrivninger	<u>-71.157</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivning på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-5</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2021	<u>104.592</u>	<u>8.524</u>	<u>0</u>	<u>20.292</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021	<u>9.637.052</u>	<u>72.737</u>	<u>412.559</u>	<u>10.410</u>
Indregnede byggelånsrenter m.v.	<u>7.033</u>		<u>1.589</u>	

Den regnskabsmæssige værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på lejeindtægter, driftsudgifter og anvendt afkastkrav. Afkastkravet til den enkelte ejendom sker på basis af en nøje analyse af ejendomsmarkedet og afstemt med førende danske erhvervsejendomsmæglere. Samtidig sker der en vurdering af lejeniveauet i forhold til tilsvarende lejemål, udviklingspotentialet samt den vedligeholdelsesmæssige stand.

Selskabets aktiver består af 59% boligejendomme og 41% erhvervsejendomme målt på m² og hhv. 57% og 43% målt på lejeindtægter.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- et afkastkrav mellem 2,90% og 7,00% med et gennemsnit på 4,05%,
- vedligeholdelsesomkostninger på 92 kr. pr. m² for boligejendomme og 65 kr. pr. m² for erhvervsejendomme med et gennemsnit på 79 kr. pr. m² svarende til kr. 33,4 mio. på årsbasis,
- administrationsomkostninger på kr. 2.606 pr. lejemål svarende til ca. 2% af lejeindtægterne.

NOTER**Note 7. Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Sammenhængen mellem afkastkrav og egenkapital ved normaliseret drift og uændret rente er angivet i nedenstående tabel. Tabellen er opstillet i t.kr. ekskl. værdier af ubebyggede grunde m.v.

Afkastkrav	Ejendomme- nes resultat, t.kr.	Teoretisk markeds- værdi, t.kr.	Bogført ejendoms- værdi, t.kr.	Forskels- værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2021, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms- værdi pr. m2, t.kr.
5,00%	381.417	7.707.243	9.489.288	-1.782.045	3.197.046	1.415.001	17.621
4,90%	381.417	7.862.923	9.489.288	-1.626.365	3.197.046	1.570.681	17.977
4,80%	381.417	8.025.091	9.489.288	-1.464.197	3.197.046	1.732.849	18.347
4,70%	381.417	8.194.158	9.489.288	-1.295.130	3.197.046	1.901.916	18.734
4,60%	381.417	8.370.577	9.489.288	-1.118.711	3.197.046	2.078.335	19.137
4,50%	381.417	8.554.836	9.489.288	-934.452	3.197.046	2.262.594	19.558
4,40%	381.417	8.747.471	9.489.288	-741.817	3.197.046	2.455.229	19.999
4,30%	381.417	8.949.066	9.489.288	-540.222	3.197.046	2.656.824	20.460
4,20%	381.417	9.160.260	9.489.288	-329.028	3.197.046	2.868.018	20.943
4,10%	381.417	9.381.757	9.489.288	-107.531	3.197.046	3.089.515	21.449
4,05%	381.417	9.489.288	9.489.288	0	3.197.046	3.197.046	21.695
4,00%	381.417	9.614.328	9.489.288	125.040	3.197.046	3.322.086	21.981
3,90%	381.417	9.858.826	9.489.288	369.538	3.197.046	3.566.584	22.540
3,80%	381.417	10.116.192	9.489.288	626.904	3.197.046	3.823.950	23.128
3,70%	381.417	10.387.471	9.489.288	898.183	3.197.046	4.095.229	23.748

Note 8. Kapitalandele i associerede virksomheder**Kostpris**

Saldo pr. 1/1 2021	0
--------------------	---

Tilgang pr. 14/8 2021	<u>147</u>
-----------------------	------------

Kostpris pr. 31/12 2021	<u>147</u>
--------------------------------	-------------------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021	<u>147</u>
---	-------------------

<u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital, kr.</u>	<u>Ejerandel</u>
V3 Clothing Company ApS	Odense	50.000	49%

NOTER

	Obligationer, pantebreve, og aktier
Note 9. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2021	86.255
Afgang	<u>-74.255</u>
Kostpris pr. 31/12 2021	<u>12.000</u>
Nedskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2021	7.758
Nedskrivning af afhændede aktiver	<u>-7.758</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2021	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021	<u>12.000</u>
	2021
Note 10. Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>t.kr.</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2021	7.467
Tilgang i årets løb	143
Afgang i årets løb	<u>-481</u>
Kostpris pr. 31/12 2021	<u>7.129</u>
Nedskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2021	7.009
Tilbageførte nedskrivninger	<u>-1.169</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2021	<u>5.840</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021	<u>1.289</u>

Note 11. Selskabskapital

Selskabets kapital t.kr. 1.000 er fordelt på kapitalandele á kr. 1 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de sidste 5 år:

	2021	2020	2019	2018	2017
Primo	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
1. januar	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
31. december	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

NOTER

	2021	2020
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Note 12. Hensættelser til vedligeholdelse		
Saldo pr. 1/1 2021	2.099	2.084
Anvendt i året	-61	-10
Regulering vedrørende ophørte lejemål	-374	-141
Årets hensættelse	<u>147</u>	<u>166</u>
	<u>1.811</u>	<u>2.099</u>

Note 13. Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Gæld pr. 31/12 2021	5.424.339	5.469.053
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-81.001</u>	<u>-66.422</u>
Nominel gæld	5.343.338	5.402.631
Regulering til amortiseret kostpris	<u>-74.582</u>	<u>-71.950</u>
Gæld til amortiseret kostpris	<u>5.268.756</u>	<u>5.330.681</u>

Af den nominelle gæld forfalder mio.kr. 4.956 efter mere end 5 år.

Kursværdi af langfristet prioritetsgæld udgør 5.386.555 t.kr.

	2021	2020
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Note 14. Resultatdisponering		
Overført resultat	928.295	353.138
Foreslået udbytte	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>938.295</u>	<u>363.138</u>

Note 15. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld t.kr. 5.349.757

Investeringsejendomme	9.637.052	8.778.399
Andre ejendomme	<u>72.737</u>	<u>57.627</u>
	<u>9.709.789</u>	<u>8.836.026</u>

NOTER

	2021	2020
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Note 15. Sikkerhedsstillelser, fortsat		
Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte t.kr. 16.346		
Ejendommen Overgade 61-65, Odense	40.244	38.090
Ejendommen Sprotøften 25-27, Nyborg	11.556	10.390
Ejendommen Sprotøften 28-30, Nyborg	15.362	13.800
Ejendommen Nørregade 14, Nyborg	4.440	3.919
Vognmandsvej 3, 5 og 7, Nyborg	5.842	5.268
Nørregade 8-10/Nygade 2/Mellemgade 25, Nyborg	22.356	20.017
Elmegade 14, København	28.377	22.291
Kronprinsensgade 12, København	38.423	39.587
Pommernsgade 11, København	<u>5.151</u>	<u>4.705</u>
	<u>171.751</u>	<u>158.067</u>

(Gælden er ikke opført i balancen)

Negative markedsværdier af sikringsinstrumenter t.kr. 1.294.966 og bankgæld t.kr. 241.869

Skadesløspantebreve t.kr. 492.000 og ejerpantebreve t.kr. 1.228.742 i investeringsejendomme	7.076.694	6.565.699
Ejerpantebreve t.kr. 19.100 i andre ejendomme	50.776	51.174
Obligationer, pantebreve og aktier	0	66.497
Likvide beholdninger	<u>170.205</u>	<u>118.905</u>
	<u>7.297.675</u>	<u>6.802.275</u>

Note 16. Eventualforpligtelser**Leasingforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakter på biler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 1.565. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 1 måned og 5 år og har en samlet leasingydelse i hele perioden på t.kr. 3.933.

NOTER
Note 17. Rentesikringsinstrumenter

	2021	2020
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Dagsværdi pr. 31/12 2021	1.294.966	1.468.554
Heraf afløb inden for 1 år ved uændret renteniveau	<u>-100.495</u>	<u>-95.018</u>
Langfristet del af finansielle instrumenter	<u>1.194.471</u>	<u>1.373.536</u>

Selskabet har indgået aftaler til sikring af fremtidige rentebetalinger. Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 2.147.549. Aftalerne udløber i perioden 2035-2038. Selskabet modtager i perioden en variabel rente i CIBOR 12M og EURIBOR 6M og betaler en fast rente i intervallet 4,35% - 5,09% i DKK og EURO.

Note 18. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	443	432
Andre ydelser	<u>718</u>	<u>416</u>
	<u>1.161</u>	<u>848</u>

Note 19. Nærtstående parter
Bestemmende indflydelse

Rolf Barfoed

Munkebjergvænget 34, 5.

5230 Odense M

Grundlag

Hovedaktionær

Der har i regnskabsåret ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foregået på markedsmæssige vilkår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Barfoed Group P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Regnskabet aflægges i 1.000 kr.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis rentesikringsinstrumenter (lang/kort).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Afledte finansielle instrumenter, fortsat

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender, henholdsvis rentesikringsinstrumenter (lang/kort) og i egenkapitalen under reserve for rentesikringsinstrumenter. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for regnskabsperioden i takt med erhvervelse af retten til ydelsen. Huslejeindtægter præsenteres som huslejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af tomgangsleje. Tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder aktiveres sammen med moderniseringsudgiften.

Segmentoplysning

Der gives segmentoplysning på selskabets forretningssegmenter. Segmentfordelingen er i overensstemmelse med virksomhedens interne rapportering og ansvarsområder. Segmenttallene er udarbejdet efter samme praksis som regnskabet. Fordelingen af nettoomsætning fra huslejeindtægter er opdelt i henholdsvis bolig og erhverv. Disse forretningssegmenter udgør selskabets hovedaktiviteter.

Vedligeholdelse og øvrige driftsomkostninger

Vedligeholdelse og driftsomkostninger indeholder en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

Andre driftsindtægter, og -omkostninger

Andre driftsindtægter, og -omkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder levering af serviceydelser og byggeleverancer fra håndværkervirksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger

Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger omfatter eksterne omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv. Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. De immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsperioder, som er beregnet i forhold til oprindelig kostpris, er fastlagt således:

	Afskrivnings- periode
EDB-software	3 år
Bygninger - andre ejendomme	50-100 år
Driftsmateriel og inventar	3-10 år

Løbende tab og avancer ved udskiftning af anlægsaktiver indgår i de regnskabsmæssige afskrivninger. Tab og avancer beregnes som forskellen mellem netto salgssum og bogført værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kursregulering på værdipapirer og amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver omfatter erhvervet EDB-software. Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på erhvervede immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen for egenproducerede forbedringer og opførelse af investeringsejendomme og bygninger under opførelse omfatter løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen, en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil samt tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder. Renter m.m. på byggefinansiering er aktiveret i forbindelse med større nybygningsprojekter.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v.

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre ejendomme samt driftsmateriel og inventar. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Materielle anlægsaktiver - fortsat

Der foretages nedskrivningstest på øvrige materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede obligationer og aktier måles til dagsværdi på balancedagen. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 B måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af sandsynligheden for fremtidig udbetaling af indestående eller refusion af indestående ved salg af den enkelte investeringsejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til vedligeholdelse

Vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens § 22 er hensat i balancen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Skat

Idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsregnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, afdrag på rentebærende gæld, ændring i driftskapitalen samt betalte finansielle poster.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter udbyttebetalinger til kapitalejere, kapitalforhøjelser og -nedsættelser, optagelse af lån, forskydninger i bankgæld samt forskydninger i forudbetalt leje og deposita.

Likvide beholdninger under omsætningsaktiver består alene af indestående i finansielle institutter.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Sigurd Wegener

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fd1d20b8-1e66-4aca-8c41-24431c9fb278

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-05-04 10:02:37 UTC



Jes Damsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-353954096499

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-05-04 12:21:07 UTC



Andy Nørregaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-606000290882

IP: 185.5.xxx.xxx

2022-05-04 15:19:29 UTC



Jørn Beier

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-150077308183

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-04 15:55:36 UTC



Frederik Barfoed

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-337933859477

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-05-05 07:34:13 UTC



Frederik Barfoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-337933859477

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-05-05 07:34:13 UTC



Lise Barfoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 69db60bc-edcb-403c-a56b-b00c9548c7b6

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-05-06 10:04:17 UTC



Rolf Harald Barfoed

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-483992995896

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-05-06 13:07:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 58EDL-OB12D-7QB22-88TKY-JTLOE-XWSUG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:15882295

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-05-07 09:55:57 UTC

NEM ID 

Brian BPE Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:49184347

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-05-07 17:09:39 UTC

NEM ID 

Niels Sigurd Wegener

Dirigent

Serienummer: fd1d20b8-1e66-4aca-8c41-24431c9fb278

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-05-09 05:32:16 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 58EDL-OB12D-7QB22-88TKY-JTLOE-XW5UG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>