

# BARFOED GROUP P/S

Nedergade 35, 5000 Odense C

CVR-nr. 25 51 29 79

## Årsrapport

for 2020

8. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6/5 2021

---

Dirigent

Niels Wegener

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING	1
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING	2
OPLYSNINGER OM SELSKABET	5
HOVED- OG NØGLETAL	6
LEDELSESBERETNING	7
LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME	18
LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER	24
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. maj 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Barfoed Group P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 6. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor  
mne13914

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

Telefax: 70 20 17 45

[www.barfoedgroup.dk](http://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**

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Resultatopgørelse</b>					
Huslejeindtægter, netto	429.034	410.902	401.302	394.209	393.164
Resultat af øvrig drift	2.405	4.299	3.886	3.958	5.009
Resultat af primær drift	309.611	306.638	303.960	296.572	300.060
Finansielle poster, netto	-173.601	-159.059	-224.472	-201.714	-192.706
Resultat før værdireguleringer	136.010	147.579	79.488	94.858	107.354
Værdireguleringer m.m., netto	227.128	226.546	287.833	77.534	634.164
Årets resultat	363.138	374.125	367.321	172.392	741.518
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	50.831	-274.148	-8.312	-179.502	-151.223
<b>Balance</b>					
Balancesum	9.200.214	8.680.115	8.231.775	7.852.897	7.667.899
Likvide beholdninger	133.383	132.788	104.193	103.417	38.508
Egenkapital ultimo	2.095.163	1.691.194	1.606.217	1.250.208	1.033.314
<b>Pengestrømme</b>					
Driftsaktivitet	143.846	167.940	138.146	92.109	104.246
Driftsaktivitet efter afdrag på langfristede gældsforpligtelser	79.498	102.631	73.602	53.963	66.272
Investeringsaktivitet	-291.091	-183.230	-140.922	-38.110	-36.331
- heraf vedr. materielle anlægsaktiver	-291.091	-294.173	-122.589	-41.892	-31.173
Finansieringsaktivitet	212.188	109.194	68.096	49.056	40.446
<b>Medarbejdere</b>					
Gennemsnitligt antal medarbejdere	93	89	83	80	79
<b>Nøgletal i %</b>					
Gennemsnitligt afkastkrav	4,4	4,5	4,6	4,7	4,7
Tomgangsleje	3,6	2,7	2,5	2,4	1,9
Overskudsgrad	72,2	74,6	75,7	75,2	76,3
Afkastningsgrad	3,5	3,6	3,8	3,8	4,1
Egenkapitalens forrentning	19,2	22,7	25,7	15,1	100,5
Soliditet	22,8	19,5	19,5	15,9	13,5
Rentedækning	1,78	1,93	1,35	1,47	1,56

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 eksisterende og nye byggemuligheder, hvor der kan opnås synergi i forhold til den eksisterende portefølje.

Den daglige drift af porteføljen varetages af egne administrations-, servicemedarbejdere og håndværkere, hvorved sikres en høj effektivitet og kvalitet i serviceringen af selskabets lejere. Sideløbende med driften af ejendommene fokuseres på optimeringer og moderniseringer af eksisterende lejemål for at give høj udlejningssikkerhed og sikre fastholdelse af eller stigende lejeindtægter.

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.*

Ejendomsporteføljens sammensætning afspejler selskabets overordnede strategi, hvor sikkerhed for udlejning og tilfredsstillende drift er vigtige faktorer og udgangspunktet for en stabil indtjening. Dette opnås gennem ejendommenes attraktive beliggenheder, høje kvalitet i de enkelte lejemål, god service og villighed til at gennemføre individuelle løsninger for såvel eksisterende som nye lejere.

Selskabet anvender for øjeblikket mere end 75 mio.kr. årligt på vedligeholdelse og indtægtsgivende eller -sikrende renoveringer (17 % af lejeindtægterne). Dette er forhold, der medvirker til en lav eller beskeden konjunkturfølsomhed og dermed mindre risiko for tomgang og udsving i værdien af ejendomsporteføljen.

Den overvejende del af selskabets portefølje er boligejendomme i større byer i Danmark - hvor specielt porteføljerne i Odense, Fredericia og Nyborg er af betydeligt omfang. Selskabet ejer herudover en række velbeliggende butiksejendomme i København K, der løbende renoveres for at opfylde de høje krav fra store nationale og internationale aktører på detailmarkedet.

Den historiske udvikling har vist, at specielt boligudlejningsmarkedet prismæssigt er mindre konjunkturfølsomt end resten af ejendomsmarkedet samtidig med, at tomgangsrisikoen er yderst beskeden.

Kravene til kontorlejemål har været stigende gennem en længere årrække samtidig med, at der i nogle områder er en mindre efterspørgsel. Selskabet har derfor gennemført en række ombygninger af kontorlejemål til boliglejemål for at sikre en høj udlejning af porteføljen. I 2020 er gennemført større ombygninger af kontorer til boliger i både Kolding og Svendborg. Processen vil sammen med de igangværende og kommende byggerier medvirke til, at andelen af selskabets boliglejeindtægter vil stige i de kommende år.

På nuværende tidspunkt relateres 56 % af selskabets lejeindtægter til boliglejemål, 13 % til butiksejendomme i København K med absolut bedste beliggenheder og 31 % til øvrige lejemål.

## LEDELSESBERETNING - fortsat

### Præsentation af virksomheden - fortsat

Historisk set har tomgangsrisikoen været lav på boliglejemål og velbeliggende butiksljemål i større byer og specielt København. Som følge af Corona-pandemien og de betydelige nedlukninger kan der dog konstateres en stigende tomgang på butiksljemål selv med gode beliggenheder, mens boligudlejningsmarkedet ikke er negativt påvirket.

Den stigende tomgang i butiksegmentet kan resultere i mindre lejusteringer, men effekten på selskabets lejemål og dermed fremadrettede værdiansættelser vurderes at være beskednen.

I de kommende år vil fokus - ud over driften af de eksisterende ejendomme - være på den fortsatte udbygning af Munkebjerg Park samt på andre nybyggerier i relation til den eksisterende portefølje.

### Munkebjerg Park

I 2007 erhvervede selskabet et område i den sydlige del af Odense på 120.000 m<sup>2</sup>. Området har oprindeligt været anvendt af det daværende Odense Universitet og efterfølgende af en række andre uddannelsesinstitutioner.

På området var der opført en række barakker, der umiddelbart efter overtagelsen blev revet ned, hvilket i første omgang gav plads til opførelsen af 188 ungdomsrelaterede boliger, der var færdige i 2009. I de efterfølgende år blev lokalplanen revideret af flere omgange og danner nu grundlaget for en ny bydel beliggende med direkte adgang til motorvejen og tæt på Nyt OUH under opførelse, SDU, UCL og Rosengårdscentret.

Bydelen forventes færdigopført inden for de kommende 5 – 6 år og vil bestå af boliger til lejere i alle aldre, kontorarbejdspladser, detailbutikker, fitnesscenter og børneinstitution.

Området vil, når det er fuldt udbygget, have et bygningsareal på 76.000 m<sup>2</sup> (60.000 m<sup>2</sup> boliger, 1.500 m<sup>2</sup> detailbutikker, 12.000 m<sup>2</sup> kontorer, 1.000 m<sup>2</sup> fitness, 600 m<sup>2</sup> børneinstitution og 900 m<sup>2</sup> cafe/takeaway).

Udover en høj kvalitet i byggerierne sikres optimale udearealer til lejerne med bl.a. orangerier, væksthuse, udendørs fitnessfaciliteter, sø med tilknyttede opholdsarealer, multibane, legepladser m.m.

I 2020 afsluttedes opførelsen af 145 boliger, fordelt på 2 – 4 værelseslejligheder alle med en stor altan og flere med to. Byggeriet består af to ikke forbundne bygningskroppe med varierende højder, der har givet mulighed for etablering af tagterrasser til en del af boligerne. Interiøret i alle lejemålene er valgt i et højt niveau og lejen fastlagt i den lave del af markedet. Forhold der tilsammen har medført, at samtlige boliger var udlejede i umiddelbar forlængelse af byggeriets færdiggørelse i 2. kvartal.

Samtidig med boligbyggeriet afsluttedes dels et kontorbyggeri på 5.300 m<sup>2</sup> med Nykredit A/S, Totalkredit A/S, PwC og Erhvervshus Fyn som lejere og dels en detailbutik på 1.200 m<sup>2</sup> udlejet til LIDL. For at sikre en optimering af grønne friarealer er tillige etableret en fritliggende P-kælder med plads til 100 biler.

I forlængelse af færdiggørelsen af de 145 boliger er næste etape startet op. Dette byggeri, der er den centrale del af den nye bydel, udgør i alt 16.000 m<sup>2</sup>, hvoraf 14.500 m<sup>2</sup> er boliger i form af mindre lejligheder og boliger specielt rettet mod seniorer. I forbindelse med byggeriet etableres P-kælder under hele bygningsarealet. Det høje kvalitetsniveau bliver fastholdt i det nye byggeri, hvor der bl.a. etableres tagterrasser med orangerier og kolde væksthuse.

## LEDELSESBERETNING - fortsat

### Munkebjerg Park - fortsat

Med udgangspunkt i en unik placering i forhold til motorvejstilkørslen og til serviceringen af områdets beboere og erhvervskunder er indgået aftale med OK Benzin om etablering af et ubemandet tankanlæg.

I den kommende etape er tillige indgået lejeaftale med en daginstitution og et fitnesscenter. Begge lejere vil være med til at skabe den bydel, der er den grundlæggende idé bag udviklingen af Munkebjerg Park.

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.

I de kommende år vil området blive færdigudviklet med en rækkehusbebyggelse, yderligere senior- og familieboliger samt et erhvervsbyggeri med både kontorer, mindre detail og restauranter med takeaway.

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

Byggeaktiviteterne vil i 2021 udover Munkebjerg Park omfatte opstarten af yderligere to byggerier i Odense. Det ene vil med opstart i foråret ligge i forbindelse med selskabets eksisterende bebyggelse på Roesskovsvej (Christians Park) og det andet på Nyborgvej (August Have) og begge byggerier er beliggende direkte ud til den kommende letbane.

Byggeriet på Christians Park omfatter opførelsen af 138 2- og 3-værelses lejligheder på i alt 10.400 m<sup>2</sup>. I forbindelse med byggeriet etableres i samarbejde med Odense Kommune et parkområde på 22.000 m<sup>2</sup>, der kommer til at indeholde opholdsarealer, to søer med platforme, områder til fysisk aktivitet mm. Sammenhængen mellem et høj kvalitetsbyggeri og en umiddelbar forbindelse til et nyt rekreativt område vil gøre bebyggelsen på Christians Park særdeles attraktiv og adskille den fra andre byggerier i Odense.

Medio 2021 startes byggeriet af 46 mindre boliger på Nyborgvej i Odense. Byggeriet på 2.570 m<sup>2</sup> er et udfyldningsbyggeri, der vil være forbundet med en anden af koncernens ejendomme, og gårdrum, opholdsarealer og parkering deles med denne.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Driftsmæssige forhold:

På trods af Coronaen blev 2020 en fortsættelse af de senere års positive udvikling med god indtjening, gennemførelse af udviklingsprojekter og yderligere konsolidering.

Selskabets huslejeindtægter ved fuld udlejning udgjorde 445 mio.kr., hvilket er en stigning på 23 mio.kr. i forhold til 2019, som primært kan forklares ved færdiggørelsen af tre byggeprojekter på Munkebjerg Park. Herudover sker løbende en regulering af lejeindtægter gennem prisindekseringer og korrektioner i forbindelse med genudlejninger.

## LEDELSESBERETNING - fortsat

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold - fortsat

Tomgangen har været stigende i løbet af 2020 og udgjorde 16 mio.kr. svarende til 3,6 % af de samlede lejeindtægter, hvilket dog er mindre end budgetteret og fortsat på et lavt niveau.

Coronaens driftsmæssige påvirkning på tomgang og tab har været beskeden og koncentreret om få opsigelser i løbet af året, hvor årsagen dog ikke entydigt kan relateres til Coronaen. Der har tillige været en række henvendelser om lejereduktion og/eller udskydelse af lejebetalinger efter nedlukningen den 11. marts 2020. Forhandlinger med de enkelte lejere og den efterfølgende hjælpepakke har været med til at begrænse de udskudte lejebetalinger, så disse ultimo 2020 alene udgør 344 tkr. svarende til under 1 promille af de samlede lejeindtægter.

Selskabets vedligeholdelsesomkostninger har - som i de foregående år - ligget på et niveau, der sikrer, at standarden på selskabets ejendomme og lejemål forbliver på et højt niveau. I regnskabet er tillige under vedligeholdelsesomkostninger hensat et beløb i forbindelse med en verserende skattesag om ansvaret for udenlandske underleverandørers skattebetaling. Det er ledelsens opfattelse, at en verserende skattesag kan vindes, men da tidshorizonten for en endelig afgørelse er lang, er der hensat 7 mio.kr. svarende til det samlede krav for skat omhandlende perioden 2016 til 2019.

De faktiske vedligeholdelsesomkostninger har i gennemsnit – ekskl. nybyggerier afsluttet i 2020 – udgjort 90 kr./m<sup>2</sup>.

Stigningen i selskabets øvrige omkostninger i forhold til 2019 kan primært relateres til udvidelsen af porteføljen gennem afsluttede byggerier.

De finansielle omkostninger er reduceret fra 189 mio.kr. i 2019 til 178 mio.kr. i 2020 på trods af optagelsen af realkreditbelåning til de afsluttede byggeprojekter.

Der er hjemtaget realkreditlån med fast rente til de afsluttede projekter, hvilket har medført en yderligere driftsmæssig sikring i forbindelse med eventuelle fremtidige rentestigninger.

Ultimo 2020 udgjorde selskabets finansiering med lang rente 67 % af den samlede finansiering, hvortil kommer yderligere 20 % med rentesikring mellem 3 og 10 år. Den yderligere rentesikring er gennemført samtidig med, at den gennemsnitlige rente inkl. bidrag og marginaler på selskabets rentebærende gældsposter er faldet fra 3,30 % ultimo 2019 til 3,14 % ultimo 2020.

De finansielle indtægter består af renteindtægter og op-/nedskrivninger på finansielle investeringer. Efter et turbulent år med store udsving på de finansielle markeder blev der opnået et tilfredsstillende afkast på selskabets depoter, hvilket sammen med renteindtægter har medført samlede finansielle indtægter på 4 mio.kr.

Selskabets ejendomme er værdireguleret med 227 mio.kr. netto som følge af udviklingen i lejeindtægterne, en korrektion af afkastet på boligejendomme i det centrale Odense, positive og negative korrektioner af afkastet på ejendomme i Hovedstadsområdet samt opskrivninger i forbindelse med færdiggørelsen af byggerier på Munkebjerg Park.

Resultat før værdireguleringer udgjorde 136 mio.kr., mens årets resultat efter værdireguleringer blev på 363 mio.kr.

## LEDELSESBERETNING - fortsat

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold - fortsat

#### Balancemæssige forhold:

Udover fokus på værdiansættelsen af aktiver/ejendomme i årsregnskabet er der indenfor det seneste år - efter en række avisartikler og udtalelser fra erhvervsminister Simon Kollerup - kommet fokus på værdiansættelsen af passiverne og specifikt på værdiansættelse af rentesikringsinstrumenter.

Hidtil har selskabets praksis været at anvende de værdier, der er blevet oplyst af de respektive modparter/banker, men efter udmeldingen fra erhvervsministeren i efteråret 2020, er der med bistand fra eksterne eksperter foretaget en beregning af værdierne.

Beregningen af en eksakt markedsværdi for rentesikringsinstrumenter er kompleks og indeholder en række individuelt baserede forudsætninger. Resultatet i form af en værdi til anvendelse ved udfærdigelsen af årsregnskabet vil derfor være behæftet med usikkerhed og være afhængig af de trufne valg. Værdiansættelsen af selskabets rentesikringsinstrumenter er derfor foretaget med udgangspunkt i en beregnet basis markedsværdi, der er en tilbagediskontering af de fremtidige betalinger relateret til rentesikringsinstrumentet. Herudover er der taget hensyn til de forskellige variable, der indgår i den teoretiske beregning og bl.a. omfatter en kredit rating for begge parter i den finansielle forretning.

Selskabets egen værdiansættelse af beholdningen af rentesikringsinstrumenter/swaps udgør således en samlet negativ værdi på 1.469 mio.kr., hvilket er 205 mio.kr. mindre end den af bankerne oplyste værdi.

Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2020 2.095 mio.kr. ud af en samlet balance på 9.200 mio.kr. svarende til en soliditet på 22,8 %.

Ved en vurdering af selskabets egenkapital og soliditet bør værdien af den negative markedsværdi af selskabets rentesikringsinstrumenter på 1.469 mio.kr. tages i betragtning. Beregnes soliditeten under hensyntagen hertil udgør den 39 % mod 37 % i 2019.

Direktionen og bestyrelsen anser de opnåede resultater og udviklingen i indtjening, likviditet og egenkapital som tilfredsstillende, og bemærker specielt driften af ejendommene, der på trods af Coronaen er forløbet som budgetteret.

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er sket efter samme vurderingsprincipper som i de foregående år. Dette betyder, at værdiansættelserne sker 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 uopsigeligthed fra lejers side m.m.*

## LEDELSESBERETNING - fortsat

### Værdiansættelse af ejendomme - fortsat

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

De væsentligste ændringer i forhold til værdiansættelserne ultimo 2019 er op-/nedskrivninger i forbindelse med færdiggørelsen af tre byggerier på Munkebjerg Park, en reduktion i afkastkravene til boligejendomme i Odense C samt en korrektion af afkastet på enkelte ejendomme i Storkøbenhavn. Øvrige anvendte afkastprocenter er uændrede i forhold til værdiansættelsen i forbindelse med årsregnskabet for 2019.

Med dette udgangspunkt udgør selskabets samlede værdireguleringer 227 mio.kr. og er sammensat således:

Almindelige reguleringer som følge af driftsmæssige forbedringer	45 mio. kr.
Nettoopskrivninger vedr. afsluttede projekter, Munkebjerg Park	42 mio. kr.
Reguleringer relateret til ændring i afkastkrav	140 mio. kr.

Den gennemførte værdiregulering af selskabets ejendomme har medført, at afkastkravet er faldet fra 4,50 % til 4,42 %. Da selskabets gennemsnitlige rente i samme periode er faldet fra 3,20 % til 3,14 % samtidig med, at den gennemsnitlige rentebindingsperiode er forøget, er der reelt i perioden sket en udvidelse af yieldgappet og dermed den økonomiske sikkerhed i porteføljen.

### Markedssituationen/eksterne forhold

Den altafgørende faktor med betydning for økonomien i 2020 var spredningen af Coronaen og konsekvenserne heraf. I løbet af 1. kvartal 2020 kom massive nedlukninger over hele verdenen, der medførte betydelige fald i BNP i stort set alle betydende økonomier. Kina fik - på trods af en kraftig reduktion i vækstraten - som den eneste betydende økonomi en positiv vækst på 2,3 % i 2020 mod vækstrater i 2018 og 2019 på 6 – 7 %.

Ifølge Danmarks Statistik faldt BNP i Europa med 6,4 % i 2020, hvilket dækker over store udsving i løbet af året. Efter en genrejsning i 3. kvartal var væksten igen negativ i 4. kvartal som følge af betydelige nedlukninger i 4. kvartal.

Udviklingen i den danske økonomi som følge af Coronaen ses tydeligt i udviklingen i kvartalstallene for det danske BNP. I Q1 2020 var der et fald på 2,1%, i Q2 på 7,0 %, mens BNP i Q3 steg med 5,2 %. Efter endnu et fald i BNP i 4. kvartal blev det samlede BNP-fald i 2020 på 3,3 %.

De store økonomiske konsekvenser af Coronaen kunne have været betydeligt større, hvis ikke der bredt over hele verdenen blev givet finans- og pengepolitiske lempelser af et hidtil ukendt omfang. Indsatserne har medført, at likviditeten er høj, at aktiekurser var stigende i sidste halvår af 2020, og at renterne er forblevet på et lavt niveau.

Uagtet de betydelige fald i Danmark er der bred enighed om, at Danmark er sluppet billigere igennem 2020 end de fleste sammenlignelige lande såvel på det økonomiske niveau som i forhold til antallet af alvorligt syge og døde som følge af Coronaen.

## **LEDELSESBERETNING - fortsat**

### **Markedssituationen/eksterne forhold - fortsat**

I forhold til de forventninger, der var gældende på markedet i begyndelsen af 2020, kom året som følge af Coronaen på alle måder til at forløbe anderledes end forventet. Turbulensen i forbindelse med de store nedlukninger på verdensplan påvirkede i begyndelsen af året de finansielle markeder med store fald i aktiekurserne samt rentestigninger, og medførte samtidig store fald i handelen med fast ejendom. Usikkerheden i marts måned var betydelig og årsagen til de store udsving.

Det danske OMX C25 marked oplevede således et fald fra indeks 1.360 medio februar til bunden blev nået i slutningen af marts med et indeks på 990 – et fald på 28 % i løbet af 5 uger. Efter det massive chok begyndte aktiekurserne dog at stige igen, og endte året i indeks 1.676, hvilket svarer til en stigning i 2020 på 34 %.

Som det var gældende for aktieudviklingen i 2020, var renterne også påvirkede af den store usikkerhed relateret til Coronaen. I direkte forlængelse af de massive nedlukninger steg renterne på en 10-årig swaprente fra et lavpunkt i begyndelsen af marts på -0,21 % til +0,36 % på 2 uger.

Efter rentestigningen i marts faldt renterne i den resterende del af året bl.a. i forbindelse med centralbankernes og de forskellige regerings fortsatte massive tilførsler af likviditet til markederne og gennemførelse af hjælpepakker.

Renten faldt efter toppunktet i marts og den 10-årige swaprente sluttede året -0,02 % mod +0,22 % ved årets begyndelse.

Renterne har været svagt stigende i begyndelsen af 2021 og den danske 10-årige swaprente er primo april 2021 på 0,32%. Stigningen kommer i forlængelse af bl.a. stigende lange amerikanske renter, udrulningen af Corona-vaccinen samt forventningerne om en stigende inflation.

På trods af mulighederne for attraktive afkast på aktier er ejendomsinvesteringer fortsat et særdeles interessant investeringsalternativ, idet risiciene herved vurderes at være mere beskedne. Ejendomsinvesteringer giver tillige et løbende afkast, mens aktieinvesteringer tilfører værdi gennem primært kursstigninger og sekundært udbyttebetalinger. De lave renter medfører tillige, at det er muligt at opnå en særdeles tilfredsstillende egenkapitalforrentning ved en gearing baseret på maksimal real-kreditbelåning.

### **Det danske ejendomsmarked i 2020**

Målt på transaktionsniveau var aktiviteten på det danske ejendomsmarked højere i 2020 end i de foregående år og kun overgået af 2017. Det samlede transaktionsniveau er af Colliers opgjort til 71,6 mia.kr., hvoraf boligejendomme udgjorde 63 % og retail- og kontorejendomme hhv. 8 % og 16 %. De tilsvarende tal for 2019 var 41 %, 5 % og 35 %.

Coronaen har medført, at interessen for "sikre" køb i form af boligejendomme har været stigende i 2020 samtidig med, at der tillige har været stigende efterspørgsel efter velbeliggende logistik-ejendomme til håndtering af den betydelige vækst i internethandlen.

På trods af et fald i transaktionerne indenfor kontorsegmentet er der fortsat stor efterspørgsel efter nye, moderne og velbeliggende kontorejendomme blandt andet fra nationale og internationale fonde og institutionelle investorer.

## **LEDELSESBERETNING - fortsat**

### **Det danske ejendomsmarked i 2020 - fortsat**

I de seneste år har udenlandske investorer været meget markante aktører på det danske ejendomsmarked, hvilket også var gældende i 2020, hvor 54 % af transaktionerne ifølge Colliers var med udenlandske investorer mod 52 % i 2019.

I slutningen af 2020 var der flere transaktioner, der ikke bare omfattede ejendomme, men hele platforme omfattende både ejendomme og det samlede set-up i form af ejendomsadministration, serviceapparat m.m. Salg af platforme forventes af bl.a. Colliers at få et større omfang i de kommende år, idet sælgerne, hvis de ønsker at træde ud af markedet, kan opnå en højere pris og køberne kan sikre, at det samlede afkast kan forøges gennem den værdiskabende drift.

Køberne til platforme forventes hovedsageligt at være udenlandske fonde, der hermed opnår en organisation på det danske marked og dermed et fundament for videre vækst.

Primo 2020 blev der indgået forlig i Folketinget om en ændring af Boligreguleringslovens § 5.2, der vil medføre mere restriktive vilkår i forbindelse med gennemgribende moderniseringer af lejeboliger. Under 5 % af selskabets boliglejemål er på nuværende tidspunkt umoderniserede. Hvis ikke en modernisering kan gennemføres rentabelt efter nye restriktive krav vil lejemålene fortsat blive udlejet som umoderniserede.

Ved værdiansættelsen af ejendomme er der ikke taget hensyn til evt. moderniseringspotentiale i de enkelte ejendomme, hvorfor en endelig vedtagelse af et nyt lovforslag efter retningslinjerne i forliget ikke vil påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Som et led i tilbagetrækningsreformer, der blev vedtaget i 2020, er det aftalt, at der med virkning fra 2023 skal indføres en lagerbeskatning af fast ejendom. Den endelige udformning af lagerbeskatningen er således endnu ikke fastlagt, men kan få betydning for ejendomsmarkedet.

### **Den forventede økonomiske udvikling**

Coronaen forventes at få indflydelse på den økonomiske udvikling også i de kommende år. På nuværende tidspunkt er der udviklet flere vacciner, der skal være med til, at der kan ske en normalisering af forholdene, men en lang række lande i Europa, og i endnu højere grad i andre dele af verden er endnu ikke nået op på et vaccinationsniveau, der kan give basis for en større genåbning.

I flere lande er der primo april fortsat meget store smittetal, der har medført lukning af grænser og meget restriktive regler for befolkningernes ageren. Det forventes dog, at størstedelen af Europa vil nærme sig fuld genåbning i løbet af sommeren.

De økonomiske konsekvenser af nedlukningerne vil på trods af store statslige subsidiering blive store, men det tyder på, at den danske økonomi er robust og at dette kan håndteres.

Barfoed Group P/S har igennem 2020 ikke været markant økonomisk påvirket af Coronaen, og der forventes kun yderst begrænsede effekter i 2021. Sammensætningen af selskabets portefølje, hvor den overvejende del af lejeindtægterne stammer fra boliglejemål og en del store velkonsoliderede erhvervslejere, er med til at sikre en tilfredsstillende drift på niveau med de foregående år.

Huslejerestancer som følge af Coronaen er på et yderst beskedent niveau og aftalte betalingsordninger overholdes. Der forventes derfor ikke væsentlige tab på eksisterende lejere.



## **LEDELSESBERETNING - fortsat**

### **Den forventede økonomiske udvikling - fortsat**

Der er budgetteret med en mindre stigning i selskabets tomgang, men stigende lejeindtægter fra afsluttede byggerier betyder, at selskabets primære resultat forventes at stige med 2,6 %.

De senere års fokus på omlægning af selskabets finansiering til lån med fast rente har nået et niveau, hvor mulighederne for yderligere omlægnings vil være af et beskedent omfang. Dette giver stor rentesikkerhed i forbindelse med en periode med stigende renter.

Efter afslutningen af tre byggerier på Munkebjerg Park i 2020, er der påbegyndt opførelse af yderligere 16.000 m<sup>2</sup> samme sted - primært mindre boliger, seniorboliger samt et fitnesscenter og en børnehave. Byggeriet forventes at være indflytningsklart i 1. kvartal 2022.

I løbet af 2021 sker der tillige opstart af yderligere to boligbyggerier i Odense på hhv. Roesskovsvej (Christians Park) og Nyborgvej (August have) på 10.400 m<sup>2</sup> og 2.570 m<sup>2</sup>. Begge byggerier forventes afsluttet i 2. halvår 2022 og vil indeholde 184 nye boliger til udlejning.

Selskabets estimer dækkende en femårig periode og omfattende driften af den eksisterende portefølje samt kommende planlagte byggerier viser en fortsat positiv udvikling i såvel indtjening, likviditet og soliditet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **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 sine faste medarbejderstab en række eksterne rådgivere tilknyttet. I de kommende år vil selskabet i højere grad end tidligere 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 antikorrupcion. 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.

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

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.

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 antikorrupcion:**

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 antikorrupcion. 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 korrupcion 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 §99b 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 2024. I 2020 blev

## **LEDELSEBERETNING - fortsat**

### **Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 b - fortsat**

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.

**LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME**

Selskabets ejendomme værdiansættes til en anslået dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje i 2021 ved fuld udlejning fratrukket tilknyttede driftsomkostninger og vedligeholdelse i et normalår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi tillægges refusionssaldi 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 lejeserver. 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 2021</u>
<b>Bolig</b>								
<u>Odense</u>								
Annasholmsgade 51-53	736	B	3.431	10.493	0	13.924	18.918	1.009
Banevænget 2 A-P	788	B	10.848	1.585	0	12.433	15.778	798
Billesparken 1-47 og 2-4	1.804	B	28.731	5.641	0	34.372	19.053	1.055
Bjerregårdsvej 8	398	B	1.356	5.695	0	7.051	17.717	955
Bredstedgade 6	1.008	B	11.926	7.242	0	19.168	19.016	948
Bredstedgade 18	1.108	B	9.282	7.680	0	16.962	15.308	814
Bredstedgade 58-100	2.880	B	28.874	28.792	0	57.666	20.023	1.049
Brogade 1-3/Nedergade 37	2.582	B/E	12.688	29.393	0	42.081	16.298	880
Brogade 6-8	1.173	B	13.397	7.715	0	21.112	17.999	902
Brolandvænget 8 A -18 B	854	B	6.912	5.429	0	12.341	14.451	1.008
Byfolden 40 A-46 D	780	B	7.986	3.954	0	11.940	15.307	1.019
Bøgedalsvænget 2-24 og 1-19	2.379	B	26.240	12.997	0	39.237	16.493	828
Carlsgade 7	651	B	3.399	8.276	0	11.675	17.935	948
Christiansgade 15	992	B/E	2.251	10.586	0	12.837	12.941	810
Damhusvej 27	508	B	8.076	4.168	0	12.244	24.103	1.187
Drewsensvej 28-30	1.299	B/E	10.130	10.964	0	21.094	16.238	938
Elsdyrløkken 91-177	2.684	B	38.268	4.474	0	42.742	15.925	1.128
Engelstoftsgade 15	535	B	1.974	8.033	0	10.007	18.704	983
Engelstoftsgade 17	381	B	4.767	2.608	0	7.375	19.356	1.028
Falen 31 A-B	965	B	4.515	11.633	0	16.148	16.734	918
Frederiksgade 7-9	1.619	B	14.190	14.144	0	28.334	17.501	894
Frederiksgade 11 A-B	916	B/E	12.438	4.500	0	16.938	18.491	978
Færøgade 8-10	1.464	B	8.819	16.204	0	25.023	17.092	977
Godthåbsgade 25 A-C	1.362	B/E	4.218	20.157	0	24.375	17.897	1.002
Godthåbsgade 31-33	1.230	B	4.079	15.177	0	19.256	15.656	888
Grønløkkevej 13	380	B	3.947	3.487	0	7.434	19.564	1.035
Grønløkkevej 15	367	B	3.678	2.063	0	5.741	15.643	879
Guldbergsvej 18	668	B	6.145	6.547	0	12.692	18.999	955
Harekæret 5-13	550	B	8.484	900	0	9.384	17.063	1.067
Heltzensgade 5	427	B	1.333	5.219	0	6.552	15.344	899
Holmehusvej 67	340	B	1.258	3.899	0	5.157	15.164	916
Hunderupvej 23	574	B/E	6.954	2.843	0	9.797	17.069	995
Jagtvej 14	498	B	3.058	7.895	0	10.953	21.993	1.142
<b>Transport</b>	<b>34.900</b>		<b>313.652</b>	<b>290.393</b>	<b>0</b>	<b>604.045</b>		

**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 2021</u>
<b>Bolig - fortsat</b>								
<u>Odense – fortsat</u>								
Transport	34.900		313.652	290.393	0	604.045		
Jens Benzonsgade 52	609	B/E	7.053	5.080	0	12.133	19.923	1.067
Jens Benzonsgade 56	564	B/E	7.008	5.101	0	12.109	21.469	1.096
Klaregade 34-38/Horsetorvet 1-3	3.496	B/E	52.085	12.889	0	64.974	18.585	974
Kochsgade 13-21	2.308	B	22.463	23.716	0	46.179	20.008	992
Kochsgade 49	408	B/E	1.519	4.888	0	6.407	15.704	868
Kochsgade 83-85/Mågevej 2-8	2.243	B/E	11.958	30.130	0	42.088	18.764	962
Kragsbjergvej 9	350	B	1.590	4.786	0	6.376	18.217	1.007
Købkesvej 62-66	1.093	B/E	6.316	7.393	0	13.709	12.543	833
Lahns-gade 7 A-B	576	B	3.105	7.961	0	11.066	19.211	1.038
Lahns-gade 48-50	683	B/E	4.916	7.227	0	12.143	17.780	950
Langelands-gade 10-12	1.164	B	7.099	14.043	0	21.142	18.163	996
Lollandsgade 1-5/Fynsgade 6	3.760	B	18.126	40.965	0	59.091	15.716	871
Læssøegade 1	1.134	B/E	5.933	12.558	0	18.491	16.306	815
Læssøegade 3	838	B/E	21.785	0	2.791	18.994	22.666	1.126
Læssøegade 19	878	B/E	2.761	9.750	0	12.511	14.249	869
Morelvænget 1 A-B, 2-20	1.020	B	17.055	0	692	16.363	16.042	1.122
Munkebjergvænget 5-13	10.109	B	166.719	85.773	0	252.492	24.977	1.274
Munkebjergvænget 18-40	13.484	B	266.859	95.652	0	362.511	26.885	1.244
Nansensgade 5/Schacksgade 38	1.167	B/E	13.301	9.450	0	22.751	19.495	1.006
Nansensgade 7/Schacksgade 35	754	B	3.188	8.303	0	11.491	15.240	921
Nansensgade 8-12/Schacksgade 37	1.934	B/E	8.278	23.921	0	32.199	16.649	914
Nansensgade 14/Thuresensgade 38	878	B	16.073	3.310	0	19.383	22.076	1.072
Nedergade 43-67/Provstegade 8-18	3.828	B	44.258	27.208	0	71.466	18.669	938
Nyborgvej 56	669	B/E	2.181	7.753	0	9.934	14.849	829
Nyborgvej 92	599	B	3.145	5.871	0	9.016	15.052	796
Nørrevænget 8-12	3.556	B	38.498	36.302	0	74.800	21.035	1.054
Oppermannsvej 4	420	B	2.163	5.543	0	7.706	18.346	979
Overgade 61-65	2.037	B	18.401	19.689	0	38.090	18.699	791
Overgade 67-67 B	834	B	11.171	3.433	0	14.604	17.510	967
Palnatokesvej 29	691	B	8.448	5.579	0	14.027	20.298	1.065
Palnatokesvej 36	840	B	7.989	5.906	0	13.895	16.541	937
Pantheonsgade 18	792	B	3.415	11.072	0	14.487	18.292	959
Pjentedamsgade 2	911	B	13.615	3.232	0	16.847	18.492	985
Plumsgade 14	394	B	3.146	0	283	2.863	7.265	639
Plumsgade 16	394	B	4.448	986	0	5.434	13.791	911
Plumsgade 18	394	B	3.407	289	0	3.696	9.379	734
Reventlowsvej 78/Nyborgvej 27	1.249	B/E	6.856	14.100	0	20.956	16.779	879
Roersvej 15 A-B	576	B	4.430	4.301	0	8.731	15.157	806
Roersvej 21	401	B	3.372	3.055	0	6.427	16.027	896
Roesskowsvej 28-32	5.742	B	97.741	23.903	0	121.644	21.185	1.096
Roesskowsvej 42-64	6.496	B	50.205	27.962	0	78.167	12.033	758
Schacksgade 13	383	B/E	1.725	5.465	0	7.190	18.772	988
Schacksgade 28	384	B	3.815	4.159	0	7.974	20.767	1.096
Schacksgade 44	644	B	2.993	8.314	0	11.307	17.558	928
Skibhusvej 25-27	888	B	16.432	1847	0	18.279	20.584	1.018
Skibhusvej 29	835	B/E	16.151	190	0	16.341	19.569	977
Skibhusvej 31	802	B	15.221	0	754	14.467	18.038	918
Skibhusvej 33	914	B	14.309	0	1.133	13.176	14.416	765
Skibhusvej 35	814	B	16.575	0	1.065	15.510	19.054	969
<b>Transport</b>	<b>120.837</b>		<b>1.392.952</b>	<b>929.448</b>	<b>6.718</b>	<b>2.315.682</b>		

**LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME - fortsat**

	<b>Areal m2</b>	<b>Type</b>	<b>Kostpris t.kr.</b>	<b>Opskrivning t.kr.</b>	<b>Nedskrivning t.kr.</b>	<b>Bogført værdi efter reguleing t.kr.</b>	<b>Bogført værdi pr. m2 kr.</b>	<b>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2021</b>
<b>Bolig - fortsat</b>								
<u>Odense – fortsat</u>								
Transport	120.837		1.392.952	929.448	6.718	2.315.682		
Skibhusvej 60-64	1.320	B	17.229	8.541	0	25.770	19.523	1.030
Skibhusvej 78	662	B/E	7.524	7.053	0	14.577	22.020	1.076
Skibhusvej 147	907	B	2.555	12.289	0	14.844	16.366	917
Skibhusvej 149	481	B/E	1.916	6.742	0	8.658	18.000	939
Skibhusvej 151-153	870	B	3.130	10.189	0	13.319	15.310	918
Skibhusvej 155-157	1.805	B	6.373	26.783	0	33.156	18.369	978
Spangsvej 126 A-E	530	B	6.399	0	137	6.262	11.814	791
Stadionvej 49	388	B	3.039	2.949	0	5.988	15.432	868
Stigehaven 1-39	1.235	B	19.196	3.632	0	22.828	18.485	1.149
Stigevej 262 A-264 H	732	B	7.566	3.913	0	11.479	15.682	1.044
Store Glasvej 48	390	B	3.736	4.037	0	7.773	19.932	1.050
Søhustofte 38-96	1.981	B	32.145	0	1551	30.594	15.444	1.074
Søndergade 36	264	B	1.795	1.829	0	3.624	13.727	760
Sønderskovvænget 2-64	1.940	B	34.288	0	5.349	28.939	14.917	749
Thuresensgade 11	380	B	1.381	5.065	0	6.446	16.962	930
Thuresensgade 13 A-C	1.140	B	10.990	12.915	0	23.905	20.969	1.057
Tolderlundsvej 62	772	B	6.173	6.124	0	12.297	15.930	847
Tolderlundsvej 70-72	1.400	B	11.513	12.384	0	23.897	17.070	923
Vesterbro 113	410	B	9.021	0	2.409	6.612	16.127	888
Vesterbro 115/Vestre Stationsvej 102	972	B	8.620	4.095	0	12.715	13.081	813
Vestergade 90 C	996	B	12.545	10.138	0	22.683	22.774	1.074
Virketoften 5-27	732	B	7.342	3.656	0	10.998	15.025	1.005
Væddeløbsvej 40-86	1.682	B	19.825	7.678	0	27.503	16.352	1.045
Vægtens Kvarter 34-118	2.242	B	32.877	4.395	0	37.272	16.625	1.214
Østerled 7-11	1.413	B	3.545	18.341	0	21.886	15.489	861
Østerled 13-19	1.819	B	6.195	25.747	0	31.942	17.560	946
Østerled 23	420	B	1.573	5.760	0	7.333	17.458	908
<u>Fredericia</u>								
Bjergegade 55-61 og 63 A-B	1.252	B	7.646	6.113	0	13.759	10.990	874
Danmarksgade 71/Dronningensgade 56	1.266	B/E	6.877	7.718	0	14.595	11.529	857
Kildeskoven 2-84	3.233	B	28.321	6.857	0	35.178	10.881	878
Kongensgade 29-31	2.499	B/E	9.464	10.392	0	19.856	7.946	608
Kongensgade 33-37	1.746	B	8.054	8.655	0	16.709	9.570	655
Kongensgade 39/Danmarksgade 65	1.839	B/E	9.047	11.610	0	20.657	11.233	851
Sjællandsgade 96-98	2.946	B/E	22.566	8.752	0	31.318	10.631	741
Skovbakken 1-16	2.816	B	23.489	11.801	0	35.290	12.532	1.062
Valmuevej 10-32	724	B	6.573	2.075	0	8.648	11.945	1.027
Valmuevej 1-25	4.066	B	19.721	12.301	0	32.022	7.876	756
Ydunsvej 5-7	834	B	4.558	5.526	0	10.084	12.090	864
<u>Nyborg</u>								
Bredahlsgade 16-18	453	B	6.752	0	1.271	5.481	12.098	988
Bredahlsgade 20-22	570	B	6.352	0	101	6.251	10.968	922
Bredahlsgade 26-28	532	B	6.794	0	217	6.577	12.361	1.025
Mellemgade 7	290	B	5.840	0	1.499	4.341	14.971	1.057
Nørregade 14	467	B/E	2.849	1.070	0	3.919	8.394	757
Sprotoften 25-27	1.119	B	8.800	1.590	0	10.390	9.285	740
Sprotoften 28-30	1.566	B	13.404	396	0	13.800	8.812	729
Svanedamsgade 5-7	548	B	6.130	0	1.477	4.653	8.490	780
<b>Transport</b>	<b>177.486</b>		<b>1.874.680</b>	<b>1.228.559</b>	<b>20.729</b>	<b>3.082.510</b>		

**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 2021</u>
<b>Bolig - fortsat</b>								
<u>Nyborg - fortsat</u>								
Transport	177.486		1.874.680	1.228.559	20.729	3.082.510		
Tårnparken 1-41	2.885	B	39.718	1.350	0	41.068	14.235	785
Vestervoldgade 11-23 C	1.846	B	22.002	0	397	21.605	11.704	647
Vognmandsvej 3, 5 og 7	600	B	5.347	0	79	5.268	8.780	749
Åparken 33-47	1.924	B	12.375	13.923	0	26.298	13.668	1.085
<u>Munkebo</u>								
Nyhøjen 102-118/ Rosendalen 201-213, 202-228/ Solbakken 101-121, 201-231, 202-224								
	14.284	B	116.649	12.407	0	129.056	9.035	769
<u>Svendborg</u>								
Møllergade 62	575	B/E	3.170	2.186	0	5.356	9.316	728
<u>Ryslinge</u>								
Engvej 10-32 og 5-9	930	B	12.877	0	762	12.115	13.027	994
<u>Ålborg</u>								
Fredericiagade 3-7	3.437	B	46.390	10.145	0	56.535	16.449	1.045
Svinget 9-27/Schubertsvej 18	1.660	B	21.894	6.291	0	28.185	16.979	1.155
<u>København</u>								
Bjelkes Allé 43	559	B/E	6.329	8.496	0	14.825	26.521	1.309
Elmegade 14	908	B/E	11.751	10.540	0	22.291	24.549	1.171
Falkoner Allé 82-84	1.996	B/E	44.348	38.079	0	82.427	41.296	1.801
Kronprinsensgade 12	610	B/E	15.075	24.512	0	39.587	64.898	2.646
Peder Hvitfeldts Stræde 6	839	B/E	20.278	8.533	0	28.811	34.339	1.586
Pommernsgade 11	352	B	2.869	1.836	0	4.705	13.369	912
<u>Bornholm</u>								
Gammeltoft 36, nr. 1-38, Hasle Gregersgade 9-47, Åkirkeby Kløvervænget 1-21 og 8-22, Åkirkeby Toftelunden 6, nr. 1-33, Hasle								
	2.591	B	29.388	0	12.182	17.206	6.641	700
	1.683	B	18.201	0	3.934	14.267	8.477	831
	1.235	B	12.420	0	2.329	10.091	8.171	795
	1.863	B	18.321	0	4.275	14.046	7.539	803
<u>Øvrige</u>								
Lindholmsvej 24, Nørresundby	2.774	B	49.520	3.002	0	52.522	18.934	949
Lindholmsvej 50, Nørresundby	1.778	B	22.037	964	0	23.001	12.937	903
Nørregade 41-41 B, Ikast	1.660	B	19.150	2.494	0	21.644	13.038	656
R. Hougårds Vej 2 A-B, Randers	496	B	5.126	7	0	5.133	10.348	913
R. Hougårds Vej 2 C og 4, Randers	1.146	B	14.041	0	3.005	11.036	9.630	805
Rolstrupparken 26A-28T, Nykøbing Mors	1.952	B	22.965	0	5.054	17.911	9.176	809
Østergade 54, Hjørring	3.122	B	46.157	6.004	0	52.161	16.707	796
Østergade 54, Tønder	1.563	B	14.291	1.709	0	16.000	10.237	830
	<b>232.754</b>		<b>2.527.369</b>	<b>1.381.037</b>	<b>52.746</b>	<b>3.855.660</b>	<b>16.565</b>	<b>957</b>
<b>Erhverv</b>								
<u>Odense</u>								
Blangstedgårdsvej 1	3.499	E	20.222	1.062	0	21.284	6.083	515
Cikorievej 38-102	10.136	E	49.596	0	2.409	47.187	4.655	407
Filosofgangen 3	2.375	B/E	10.243	15.727	0	25.970	10.934	615
Filosofgangen 17	198	B/E	5.076	0	226	4.850	24.498	1.378
Hjallesevej 21	630	B/E	2.606	11.577	0	14.183	22.513	1.213
Holkebjergvej 60 B	385	E	1.741	0	155	1.586	4.118	405
Hunderupvej 19/Læssøegade 2	999	B/E	9.536	9.937	0	19.473	19.493	996
Jernbanegade 14/ St. Gråbrødrestreæde 17	1.877	B/E	11.527	17.519	0	29.046	15.475	884
<b>Transport</b>	<b>20.099</b>		<b>110.547</b>	<b>55.822</b>	<b>2.790</b>	<b>163.579</b>		

**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 2021</u>
<b>Erhverv – fortsat</b>								
<u>Odense – fortsat</u>								
Transport	20.099		110.547	55.822	2.790	163.579		
Kongensgade 39	743	E	10.906	1.432	0	12.338	16.606	1.227
Kongensgade 64-68	7.839	B/E	35.179	16.899	0	52.078	6.643	502
Kongensgade 65	903	B/E	7.984	3.177	0	11.161	12.360	916
Landbrugsvej 8-10	2.757	E	17.657	5.861	0	23.518	8.530	651
Lille Gråbrødrestreæde 1	2.494	E	57.299	0	14.002	43.297	17.360	933
Læssøegade 215	1.296	E	24.001	279	0	24.280	18.734	1.339
Munkebjergvænget 1 og 3	8.372	E	167.736	0	29.647	138.089	16.494	860
Munkebjergvænget 1 B	1.200	E	17.661	7.707	0	25.368	21.140	1.300
Nyborgvej 62	283	B/E	1.247	1.072	0	2.319	8.195	670
Nyborgvej 96	803	B/E	3.301	5.948	0	9.249	11.518	752
Nørregade 71-75	1.726	E	10.911	12.523	0	23.434	13.577	836
Slotsgade 18-22	10.047	E/P	54.890	62.617	0	117.507	11.696	679
Sortebrødre Torv 7/Claus Bergs Gade 12	830	B/E	3.988	15.391	0	19.379	23.349	1.222
Store Glasvej 53	745	B/E	1.457	5.762	0	7.219	9.690	755
St. Gråbrødrestreæde 11/ Skt. Gertrudsstræde 3-5	1.303	B/E	11.055	14.677	0	25.732	19.748	1.108
Vestergade 1	1.244	B/E	24.070	19.084	0	43.154	34.690	1.791
Vestergade 5	735	B/E	15.367	6.051	0	21.418	29.141	1.653
Vestergade 11	2.554	E	32.661	9.618	0	42.279	16.554	974
<u>Fredericia</u>								
Danmarksgade 1	843	B/E	5.037	1.287	0	6.324	7.501	787
Danmarksgade 4/Kirkestræde 2	2.345	E	10.829	8.090	0	18.919	8.068	607
Danmarksgade 9-11	1.866	B/E	9.499	5.624	0	15.123	8.105	662
Teknikervej 10-24	3.098	E	16.060	0	2.641	13.419	4.331	413
Vendersgade 1 A, Fredericia Midtpunkt	2.973	E	25.191	13.651	0	38.842	13.065	958
<u>Svendborg</u>								
Ramsherred 10	3.282	E	24.394	10.062	0	34.456	10.499	725
Tinghusgade 22	768	E	3.217	6.355	0	9.572	12.464	842
Tinghusgade 24-26	676	B/E	6.415	2.968	0	9.383	13.880	933
Toldbodvej 13-15	2.813	B/E	38.408	0	1.848	36.560	12.997	847
<u>Nyborg</u>								
Baggersgade 2/Kirkegade 1	783	B/E	9.678	0	833	8.845	11.296	827
Dronningensvej 5-7	1.520	E	13.170	0	3.595	9.575	6.299	568
Falstervej 10 A-K	4.087	E	14.982	1.518	0	16.500	4.037	328
Korsgade 2/Torvet 3/Mellemgade 9	2.005	B/E	20.233	1.815	0	22.048	10.996	849
Korsgade 4/Kongegade 7/Mellemgade 8	1.866	B/E	18.016	0	4.154	13.862	7.429	665
Mellemgade 19/Nørregade 8 B	259	B/E	1.796	1.164	0	2.960	11.430	872
Mellemgade 24/Lille Kongegade 2	751	B/E	5.898	1.270	0	7.168	9.545	767
Nørregade 8-10/Nygade 2/Mellemgade 25	1.506	B/E	15.616	4.401	0	20.017	13.292	986
Torvet 7	547	B/E	3.906	603	0	4.509	8.243	670
Torvet 9/Slotsgade 1-1A	682	B/E	6.516	470	0	6.986	10.243	804
<u>Middelfart</u>								
Jernbanegade 75-77	4.483	E	36.636	1.221	0	37.857	8.445	621
<u>Kolding</u>								
Bredgade 20-32/Tøndervej 10-14	5.105	B/E	49.634	0	3.821	45.813	8.974	767
<u>Vissenbjerg</u>								
Trævænget 1-7	1.279	E	3.892	1.084	0	4.976	3.890	332
<u>Ballerup</u>								
Borupvang 5 B	5.037	E	91.050	0	24.500	66.550	13.212	779
<b>Transport</b>	<b>114.547</b>		<b>1.037.990</b>	<b>305.503</b>	<b>87.831</b>	<b>1.255.662</b>		



**LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME – fortsat**

	<b>Areal m2</b>	<b>Type</b>	<b>Kostpris t.kr.</b>	<b>Opskrivning t.kr.</b>	<b>Nedskrivning t.kr.</b>	<b>Bogført værdi efter regulering t.kr.</b>	<b>Bogført værdi pr. m2 kr.</b>	<b>Leje pr. m2 pr. år 1/1 2021</b>
<b>Erhverv – fortsat</b>								
Transport	114.547		1.037.990	305.503	87.831	1.255.662		
<i>Haderslev</i>								
Chr. X's Vej 22	5.440	E	101.271	0	17.218	84.053	15.451	1.181
<i>Ishøj</i>								
Industridalen 7-9	14.739	E	250.618	2.620	0	253.238	17.181	1.099
<i>Søborg</i>								
Buddingevej 199-201 A-B	2.419	E	31.024	0	7.797	23.227	9.602	654
<i>København</i>								
Admiralgade 25/Laksegade 32	778	B/E	11.780	16.529	0	28.309	36.387	1.530
Emdrupvej 28 A-B	5.603	E	139.610	18.694	0	158.304	28.253	1.196
Gammel Kongevej 120	2.074	B/E	63.291	16.325	0	79.616	38.388	1.541
Grønnegade 16/ Pistolstræde 6	455	B/E	19.601	9.212	0	28.813	63.327	2.445
Grønnegade 18/Ny Østergade 11/ Pistolstræde 4	1.082	B/E	41.614	34.942	0	76.556	70.754	2.594
Hovedvagtsgade 8	2.807	E	135.202	81.335	0	216.537	77.153	2.650
Højbro Plads 4/Læderstræde 1-3	4.362	B/E	279.046	213.202	0	492.248	112.849	3.584
Kronprinsensgade 14	783	B/E	19.792	25.030	0	44.822	57.245	2.322
Købmagergade 28	1.570	B/E	69.466	45.169	0	114.635	73.016	2.674
Købmagergade 38	414	B/E	26.306	30.241	0	56.547	136.586	5.085
Larsbjørnsstræde 24	354	B/E	9.722	4.735	0	14.457	40.839	1.948
Nordre Fasanvej 15/Finsensvej 4 F	2.789	B/E	64.628	18.177	0	82.805	29.690	1.456
Ny Østergade 3	1.943	E	87.262	63.313	0	150.575	77.496	3.007
Ny Østergade 9	1.083	E	40.751	50.383	0	91.134	84.150	3.260
Ny Østergade 12	977	E	35.147	29.425	0	64.572	66.092	2.558
Pilestræde 40 A-C/ Sværtegade 1-3	3.430	B/E	134.153	39.151	0	173.304	50.526	2.075
Scandiagade 8/Sydhavns Plads 12	12.490	E	233.336	169.749	0	403.085	32.273	1.241
Skt. Peders Stræde 29-31/ Larsbjørnsstræde 26	2.081	B/E	44.749	30.197	0	74.946	36.014	1.661
Østergade 13/Lille Kongensgade 12-14	3.914	B/E	168.197	234.857	0	403.054	102.977	3.598
Østergade 16	3.586	B/E	132.868	154.145	0	287.013	80.037	2.763
	<b>189.720</b>		<b>3.177.424</b>	<b>1.592.934</b>	<b>112.846</b>	<b>4.657.512</b>	<b>24.549</b>	<b>1.125</b>
<b>Parkeringshus</b>								
<i>Ålborg</i>								
Palads Parkering	14.200	P	20.771	103.650	0	124.421	8.762	506
I alt	<b>436.674</b>		<b>5.725.564</b>	<b>3.077.621</b>	<b>165.592</b>	<b>8.637.593</b>	<b>19.780</b>	<b>1.036</b>
<b>Ubebyggede grunde m.v.</b>								
<i>Odense</i>								
Munkebjergvænget 50-96 mfl.	46.141	U	46.475	66.326	0	112.801	2.445	
Roesskovsvej (Chr. Park)	10.430	U	545	25.530	0	26.075	2.500	
Nyborgvej 75	772	U	1.930	0	0	1.930	2.500	
	<b>57.343</b>		<b>48.950</b>	<b>91.856</b>	<b>0</b>	<b>140.806</b>	<b>2.456</b>	
I alt	<b>494.017</b>		<b>5.774.514</b>	<b>3.169.477</b>	<b>165.592</b>	<b>8.778.399</b>	<b>17.769</b>	<b>1.036</b>

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

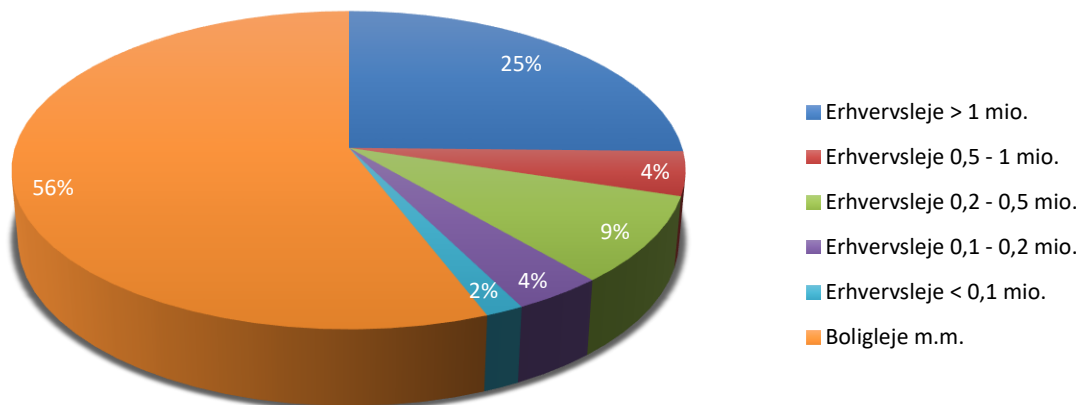
Tomgang har betydning for resultatet, idet enhver tomgang fuldt ud kan ses på selskabets resultat. Tomgangsrisikoen vurderes at være ubetydelig for boliglejemål samt beskeden for butiklejemål og konjunkturbestemt for øvrige erhvervslejemål.

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

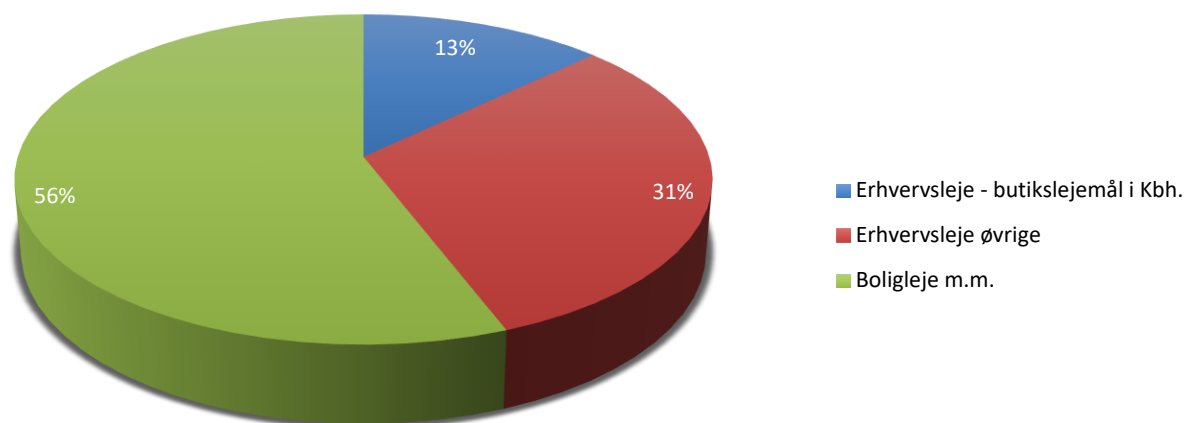
**LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER - fortsat**

Selskabets lejeindtægter fordeler sig på følgende måde:

**Lejeindtægternes fordeling, omsætning**

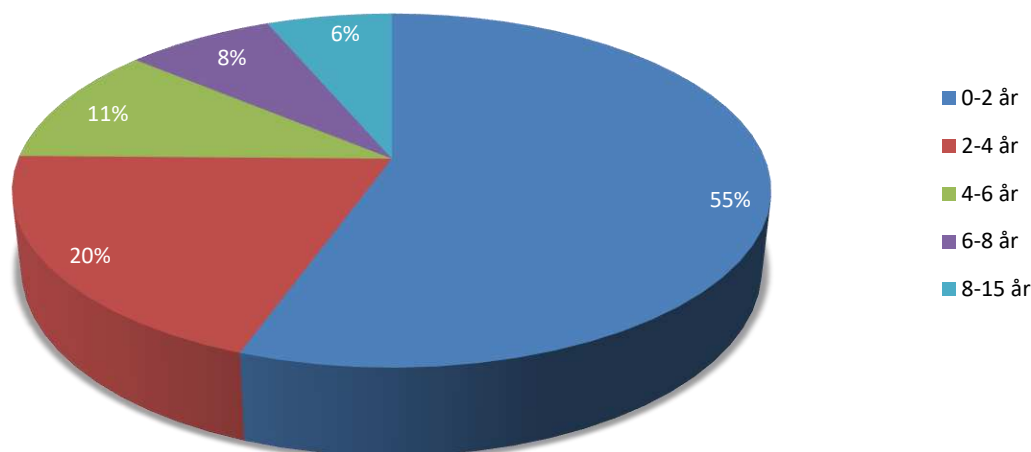


**Lejeindtægternes fordeling, type**



**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 56% af lejeindtægterne fra boliger og 13% 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 erhvervs ejendomsmæglere. 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 m<sup>2</sup> og hhv. 56% og 44% målt på lejeindtægter.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- et afkastkrav mellem 3,00% og 7,50% med et gennemsnit på 4,42%,
- vedligeholdelsesomkostninger på 90 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligejendomme og 64 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervsjendomme med et gennemsnit på 77 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 32,4 mio. på årsbasis,
- administrationsomkostninger på kr. 2.554 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	Ejendomme- nes resultat, t.kr.	Teoretisk markeds- værdi, t.kr.	Bogført ejendoms- værdi, t.kr.	Forskels- værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2020, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms- værdi pr. m <sup>2</sup> , t.kr.
5,00%	377.901	7.641.018	8.637.594	-996.576	2.095.163	1.098.587	17.498
4,90%	377.901	7.795.263	8.637.594	-842.331	2.095.163	1.252.832	17.851
4,80%	377.901	7.955.936	8.637.594	-681.658	2.095.163	1.413.505	18.219
4,70%	377.901	8.123.445	8.637.594	-514.149	2.095.163	1.581.014	18.603
4,60%	377.901	8.298.237	8.637.594	-339.357	2.095.163	1.755.806	19.003
4,50%	377.901	8.480.798	8.637.594	-156.796	2.095.163	1.938.367	19.421
4,42%	377.901	8.637.593	8.637.593	0	2.095.163	2.095.163	19.780
4,40%	377.901	8.671.657	8.637.594	34.063	2.095.163	2.129.226	19.858
4,30%	377.901	8.871.393	8.637.594	233.799	2.095.163	2.328.962	20.316
4,20%	377.901	9.080.641	8.637.594	443.047	2.095.163	2.538.210	20.795
4,10%	377.901	9.300.096	8.637.594	662.502	2.095.163	2.757.665	21.298
4,00%	377.901	9.530.523	8.637.594	892.929	2.095.163	2.988.092	21.825

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. m<sup>2</sup> pr. år forøger indtægterne med t.kr. 4.366 svarende til forøgelse af ejendommenes værdi med 98 mio. kr. ved et afkastkrav på 4,42%.

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

Afkastprocentinterval:	Andel af porteføljen målt på dagsværdier		Gennemsnitligt afkast		Gennemsnitlig pris pr. m <sup>2</sup>	
	Provin- sen	Hovedstads- området	Provin- sen	Hovedstads- området	Provin- sen	Hovedstads- området
< 4,00%	-	24,51%	-	3,24%	-	83.576
4,00% - 4,24%	23,05%	5,47%	4,00%	4,00%	18.864	40.656
4,25% - 4,49%	5,90%	0,96%	4,25%	4,25%	20.115	29.690
4,50% - 4,74%	1,60%	6,50%	4,50%	4,50%	16.458	31.028
4,75% - 4,99%	1,79%	-	4,82%	-	20.008	-
5,00% - 5,24%	6,92%	-	5,00%	-	15.999	-
5,25% - 5,49%	2,29%	-	5,26%	-	11.547	-
> 5,50%	17,03%	3,97%	6,06%	6,19%	9.484	15.455
Total	58,59%	41,41%	4,83%	3,84%	14.190	44.694
I alt		<u>100%</u>		<u>4,42%</u>		<u>19.780</u>

**LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER – fortsat**
**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 17,33 år. Selskabets fastforrentede gældsforpligtelser inkl. renteaftaler udgør 99% 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	1.503.650	1.095.400	656.247	2.213.756	5.469.053
	1.503.650	1.095.400	656.247	2.213.756	5.469.053
Renteaftaler	2.147.727	0	0	-2.147.727	0
	3.651.377	1.095.400	656.247	66.029	5.469.053
Andel	67%	20%	12%	1%	100%
Fastrenteperiode, år	21,24	5,58	1,52	< 1	

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

Følsomheden på markedsværdierne af renteaftalerne udgør 5,3 mio. kr. for hvert rentepunkt. Dette indebærer, at markedsværdierne reduceres med 269 mio. kr. ved en stigning i de lange renter på 0,50%. Siden 2016 er reguleringerne af markedsværdierne sket over egenkapitalen og ikke som tidli- gere 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. 180 mio. frem til ud- gangen af 2022 ved uændret renteniveau.

Den driftsmæssige følsomhed ved renteændringer er yderst beskeden på kort sigt. En rentestigning på 1% vil således alene reducere driftsoverskuddet med skønsmæssigt kr. 3-4 mio. årligt i perioden 2021 til 2022.

**RESULTATOPGØRELSE**
**1. januar - 31. december 2020**

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>	<u><b>t.kr.</b></u>	<u><b>t.kr.</b></u>
Nettoomsætning fra huslejeindtægter ved fuld udlejning		445.199	422.159
Nettoomsætning, tomgangsleje		<u>-16.165</u>	<u>-11.257</u>
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, netto	1	429.034	410.902
Vedligeholdelse		-41.042	-36.268
Øvrige driftsomkostninger		<u>-37.079</u>	<u>-32.963</u>
<b>Resultat ved udlejning af investeringsejendomme</b>		350.913	341.671
Andre driftsindtægter		11.195	11.301
Andre driftsomkostninger		<u>-8.790</u>	<u>-7.002</u>
<b>Resultat af øvrig drift</b>		2.405	4.299
Administrationsindtægt		<u>399</u>	<u>393</u>
<b>Nettoindtægter</b>		353.717	346.363
Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger		-21.300	-19.268
Personaleomkostninger	2	-28.222	-25.664
Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.902	-1.863
Fordelte indirekte produktionsomkostninger		<u>7.318</u>	<u>7.070</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		309.611	306.638
Finansielle indtægter	4	4.405	30.286
Finansielle omkostninger	5	<u>-178.006</u>	<u>-189.345</u>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		136.010	147.579
Værdireguleringer af investeringsejendomme		227.128	226.547
Kursgevinst/-tab prioritetsgæld, netto		<u>0</u>	<u>-1</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>363.138</u></u>	<u><u>374.125</u></u>

**BALANCE**

pr. 31. december 2020

	Note	2020 <u>t.kr.</u>	2019 <u>t.kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			
EDB-software	6	<u>54</u>	<u>134</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>54</u>	<u>134</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	8.778.399	8.080.776
Andre ejendomme	7	57.627	58.105
Bygninger under opførelse	7	134.950	315.461
Driftsmateriel og inventar	7	<u>3.150</u>	<u>3.386</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>8.974.126</u>	<u>8.457.728</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Obligationer, pantebreve og aktier	8	<u>78.497</u>	<u>76.733</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>78.497</u>	<u>76.733</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>9.052.677</u>	<u>8.534.595</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	9	458	613
Andre tilgodehavender		<u>13.696</u>	<u>12.119</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>14.154</u>	<u>12.732</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>133.383</u>	<u>132.788</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>147.537</u>	<u>145.520</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>9.200.214</u>	<u>8.680.115</u>



**BALANCE**

pr. 31. december 2020

	Note	2020 <u>t.kr.</u>	2019 <u>t.kr.</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital	10	1.000	1.000
Reserve for rentesikringsinstrumenter		-1.468.554	0
Overført resultat		3.552.717	1.680.194
Foreslået udbytte		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>2.095.163</u>	<u>1.691.194</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelser til vedligeholdelse	11	<u>2.099</u>	<u>2.084</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>2.099</u>	<u>2.084</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	5.330.681	4.864.502
Rentesikringsinstrumenter	16	1.373.536	1.407.965
Forudbetalt leje og deposita		<u>150.421</u>	<u>141.726</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>6.854.638</u>	<u>6.414.193</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	66.422	64.967
Rentesikringsinstrumenter	16	95.018	111.420
Bankgæld		0	316.011
Leverandørgæld		22.736	40.117
Anden gæld		<u>64.138</u>	<u>40.129</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>248.314</u>	<u>572.644</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>7.102.952</u>	<u>6.986.837</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>9.200.214</u>	<u>8.680.115</u>
Resultatdisponering	13		
Sikkerhedsstillelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Rentesikringsinstrumenter	16		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17		
Nærtstående parter	18		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Reserve for rentesik- ringsinstru- menter</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Saldo pr. 1/1 2020	1.000	0	1.680.194	10.000	1.691.194
Overførsel primo	0	-1.519.385	1.519.385	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Værdiregulering af rentesikrings- instrumenter	0	50.831	0	0	50.831
Overført jf. resultatdisponering	0	0	353.138	10.000	363.138
	<u>1.000</u>	<u>-1.468.554</u>	<u>3.552.717</u>	<u>10.000</u>	<u>2.095.163</u>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**  
**for 2020**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten</b>		
Resultat af primær drift	309.611	306.638
Årets af- og nedskrivninger samt hensættelser	1.917	1.766
	<u>311.528</u>	<u>308.404</u>
Forskydninger i indestående i Grundejernes Investeringsfond	155	-270
Forskydninger i tilgodehavender	-1.577	-5.152
Forskydninger i gæld til leverandører	-17.381	22.229
Forskydninger i anden gæld	24.008	6.836
Betalt vedrørende finansielle poster netto	-173.601	-159.059
Amortisering af kreditomkostninger	2.479	1.361
Op- og nedskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	-1.765	-6.409
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten</b>	<u>143.846</u>	<u>167.940</u>
Afdrag langfristede gældsforpligtelser	-64.348	-65.309
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten efter afdrag</b>	<u>79.498</u>	<u>102.631</u>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktiviteten</b>		
Køb/salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver (netto)	-291.091	-294.173
Køb/salg af finansielle anlægsaktiver (netto)	0	110.943
<b>Pengestrøm fra investeringsaktiviteten</b>	<u>-291.091</u>	<u>-183.230</u>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten</b>		
Kapitalejerne:		
Udbytte	-10.000	-15.000
Fremmedfinansiering:		
Etablering af prioritetslån og lån i kreditinstitutter, netto	529.504	-176.921
Forskydninger i bankgæld	-316.011	298.210
Forskydninger i forudbetalt husleje og deposita	8.695	2.905
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten</b>	<u>212.188</u>	<u>109.194</u>
<b>ÅRETS PENGESTRØM</b>	<u>595</u>	<u>28.595</u>
Likvide beholdninger pr. 1/1 2020	132.788	104.193
Årets pengestrøm	595	28.595
<b>Likvide beholdninger pr. 31/12 2020</b>	<u>133.383</u>	<u>132.788</u>

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>
<b>Note 1. Fordeling af nettoomsætning fra huslejeindtægter</b>		
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, bolig m.m.	250.325	233.749
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, erhverv	<u>178.709</u>	<u>177.153</u>
	<u>429.034</u>	<u>410.902</u>
<b>Note 2. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	49.204	44.396
Pensionsomkostninger	4.553	3.720
Andre omkostninger til social sikring	<u>943</u>	<u>957</u>
	54.700	49.073
Heraf lønninger overført til andre driftsomkostninger	-5.728	-3.786
Heraf lønninger overført til forbedring, drift, og vedligeholdelse af investeringsejendomme	<u>-20.750</u>	<u>-19.623</u>
	<u>28.222</u>	<u>25.664</u>
Vederlag til bestyrelse udgør	<u>591</u>	<u>610</u>
Vederlag til direktion udgør	<u>6.516</u>	<u>6.096</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>93</u>	<u>89</u>
<b>Note 3. Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
EDB-software	80	88
Andre ejendomme	653	641
Driftsmateriel og inventar	1.324	1.172
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	<u>-155</u>	<u>-38</u>
	<u>1.902</u>	<u>1.863</u>
<b>Note 4. Finansielle indtægter</b>		
Renter/udbytte obligationer, pantebreve og aktier	1.797	22.934
Opskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	1.765	6.409
Renter Grundejernes Investeringsfond	39	41
Nedskrivning renteindtægter Grundejernes Investeringsfond	-38	-40
Andre renteindtægter	794	942
Valutakursregulering	<u>48</u>	<u>0</u>
	<u>4.405</u>	<u>30.286</u>

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Note 5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	62.273	74.361
Andre renteomkostninger	10.091	10.464
Renteforskel renteaftaler	105.642	104.513
Valutakursregulering	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>178.006</u>	<u>189.345</u>
<b>Note 6. Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b><u>EDB-</u></b>
<b>Kostpris</b>		<b><u>software</u></b>
Saldo pr. 1/1 2020		<u>829</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2020</b>		<u>829</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>		
Saldo pr. 1/1 2020		695
Årets af- og nedskrivninger		<u>80</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2020</b>		<u>775</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020</b>		<u>54</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>
<b>Kostpris</b>				
Saldo pr. 1/1 2020	5.304.018	65.253	315.461	20.838
Overførsel	302.454	0	-302.454	0
Tilgang i årets løb, køb	5.568	0	0	3.730
Tilgang i årets løb, forbedringer	162.474	175	121.943	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.926</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2020</b>	<u>5.774.514</u>	<u>65.428</u>	<u>134.950</u>	<u>21.642</u>
<b>Opskrivninger</b>				
Saldo pr. 1/1 2020	2.923.296	0	0	0
Årets opskrivninger	299.014	0	0	0
Tilbageførte opskrivninger	<u>-52.833</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2020</b>	<u>3.169.477</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>				
Saldo pr. 1/1 2020	146.538	7.148	0	17.452
Årets af- og nedskrivninger	35.068	653	0	1.324
Tilbageførte nedskrivninger	-16.014	0	0	0
Af- og nedskrivning på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-284</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2020</b>	<u>165.592</u>	<u>7.801</u>	<u>134.950</u>	<u>18.492</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020</b>	<u>8.778.399</u>	<u>57.627</u>	<u>134.950</u>	<u>3.150</u>
<b>Indregnede byggelånsrenter m.v.</b>	<u>7.033</u>		<u>546</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, udviklingspotentialer samt den vedligeholdelsesmæssige stand.

Selskabets aktiver består af 59% boligejendomme og 41% erhvervsejendomme målt på m<sup>2</sup> og hhv. 56% og 44% målt på lejeindtægter.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- et afkastkrav mellem 3,00% og 7,50% med et gennemsnit på 4,42%,
- vedligeholdelsesomkostninger på 90 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligejendomme og 64 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervsejendomme med et gennemsnit på 77 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 32,4 mio. på årsbasis,
- administrationsomkostninger på kr. 2.554 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 2020, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms- værdi pr. m <sup>2</sup> , t.kr.
5,00%	377.901	7.641.018	8.637.594	-996.576	2.095.163	1.098.587	17.498
4,90%	377.901	7.795.263	8.637.594	-842.331	2.095.163	1.252.832	17.851
4,80%	377.901	7.955.936	8.637.594	-681.658	2.095.163	1.413.505	18.219
4,70%	377.901	8.123.445	8.637.594	-514.149	2.095.163	1.581.014	18.603
4,60%	377.901	8.298.237	8.637.594	-339.357	2.095.163	1.755.806	19.003
4,50%	377.901	8.480.798	8.637.594	-156.796	2.095.163	1.938.367	19.421
4,42%	377.901	8.637.593	8.637.593	0	2.095.163	2.095.163	19.780
4,40%	377.901	8.671.657	8.637.594	34.063	2.095.163	2.129.226	19.858
4,30%	377.901	8.871.393	8.637.594	233.799	2.095.163	2.328.962	20.316
4,20%	377.901	9.080.641	8.637.594	443.047	2.095.163	2.538.210	20.795
4,10%	377.901	9.300.096	8.637.594	662.502	2.095.163	2.757.665	21.298
4,00%	377.901	9.530.523	8.637.594	892.929	2.095.163	2.988.092	21.825

**Note 8. Finansielle anlægsaktiver**
**Obligationer,  
pantebreve  
og aktier**
**Kostpris**

Saldo pr. 1/1 2020

86.255
**Kostpris pr. 31/12 2020**
86.255
**Nedskrivninger**

Saldo pr. 1/1 2020

9.522

Årets tilbageførte nedskrivning

-1.764
**Nedskrivninger pr. 31/12 2020**
7.758
**Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020**
78.497

**NOTER**

	<b>2020</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>
<b>Note 9. Indestående i Grundejernes Investeringsfond</b>	
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2020	8.008
Tilgang i årets løb	74
Afgang i årets løb	<u>-615</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2020</b>	<b><u>7.467</u></b>
<b>Nedskrivninger</b>	
Saldo pr. 1/1 2020	7.395
Tilbageførte nedskrivninger	<u>-386</u>
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2020</b>	<b><u>7.009</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020</b>	<b><u>458</u></b>

**Note 10. 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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>
<b>Primo</b>					
1. januar	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
<b>31. december</b>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>
<b>Note 11. Hensættelser til vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1/1 2020	2.084	2.181
Anvendt i året	-10	-41
Regulering vedrørende ophørte lejemål	-141	-258
Årets hensættelse	<u>166</u>	<u>202</u>
	<u>2.099</u>	<u>2.084</u>



**NOTER****Note 12. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Priori- tetsgæld</b>	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
Gæld pr. 31/12 2020	5.469.053	5.469.053	4.987.398
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-66.422</u>	<u>-66.422</u>	<u>-64.967</u>
Nominel gæld	5.402.631	5.402.631	4.922.431
Regulering til amortiseret kostpris	<u>-71.950</u>	<u>-71.950</u>	<u>-57.929</u>
Gæld til amortiseret kostpris	<u>5.330.681</u>	<u>5.330.681</u>	<u>4.864.502</u>

Af den nominelle gæld forfalder efter mere end 5 år:

T.kr. 5.059.308 vedr. prioritetsgæld.

Kursværdi af langfristet prioritetsgæld udgør 5.547.024 t.kr.

	<b>2020 t.kr.</b>	<b>2019 t.kr.</b>
<b>Note 13. Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	353.138	364.125
Foreslået udbytte	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>363.138</u>	<u>374.125</u>

**Note 14. Sikkerhedsstillelser**

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

**Prioritetsgæld t.kr. 5.397.103**

Investeringsejendomme	8.778.399	8.080.776
Andre ejendomme	<u>57.627</u>	<u>58.105</u>
	<u>8.836.026</u>	<u>8.138.881</u>

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>
<b>Note 14. Sikkerhedsstillelser, fortsat</b>		
<b>Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte t.kr. 17.299</b>		
Ejendommen Overgade 61-65, Odense	38.090	35.881
Ejendommen Sprotøften 25-27, Nyborg	10.390	10.365
Ejendommen Sprotøften 28-30, Nyborg	13.800	13.611
Ejendommen Nørregade 14, Nyborg	3.919	3.874
Vognmandsvej 3, 5 og 7, Nyborg	5.268	5.334
Nørregade 8-10/Nygade 2/Mellemgade 25, Nyborg	20.017	19.765
Elmegade 14, København	22.291	22.091
Kronprinsensgade 12, København	39.587	46.875
Pommernsgade 11, København	<u>4.705</u>	<u>4.791</u>
	<u>158.067</u>	<u>162.587</u>
(Gælden er ikke opført i balancen)		
<b>Negative markedsværdier af sikringsinstrumenter t.kr. 1.468.554</b>		
Skadesløspantebreve t.kr. 492.000 og ejerpantebreve t.kr. 1.139.528 i investeringsejendomme	6.565.699	6.652.031
Ejerpantebreve t.kr. 19.100 i andre ejendomme	51.174	51.572
Obligationer, pantebreve og aktier	66.497	64.733
Likvide beholdninger	<u>118.905</u>	<u>132.220</u>
	<u>6.802.275</u>	<u>6.900.556</u>
<b>Note 15. Eventualforpligtelser</b>		
<b>Garantiforpligtelser</b>		
Betalingsgarantier	<u>0</u>	<u>10.474</u>

**Leasingforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakter på biler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 1.762. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 1 måned og 3½ år og har en samlet leasingydelse i hele perioden på t.kr. 4.659.

**NOTER****Note 16. Rentesikringsinstrumenter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b><u>t.kr.</u></b>	<b><u>t.kr.</u></b>
Dagsværdi pr. 31/12 2020	1.468.554	1.519.385
Heraf afløb inden for 1 år ved uændret renteniveau	<u>-95.018</u>	<u>-111.420</u>
Langfristet del af finansielle instrumenter	<u>1.373.536</u>	<u>1.407.965</u>

Selskabet har indgået aftaler til sikring af fremtidige rentebetalinger. Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 2.147.727. 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 17. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	432	438
Andre ydelser	<u>416</u>	<u>550</u>
	<u>848</u>	<u>988</u>

**Note 18. Nærtstående parter****Bestemmende indflydelse**

Rolf Barfoed  
 Skovgyden 36  
 5230 Odense M

**Grundlag**

Hovedaktionær

## 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.

### 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Andy Nørregaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-606000290882

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-05-06 13:29:48Z

NEM ID 

## Niels Sigurd Wegener

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-819484128017

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-05-06 13:36:24Z

NEM ID 

## Jes Damsted

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-353954096499

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-05-06 13:54:18Z

NEM ID 

## Frederik Barfoed

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-337933859477

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-05-06 14:12:48Z

NEM ID 

## Frederik Barfoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-337933859477

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-05-06 14:12:48Z

NEM ID 

## Jørn Beier

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-150077308183

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-05-06 14:17:34Z

NEM ID 

## Rolf Harald Barfoed

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-483992995896

IP: 93.178.xxx.xxx

2021-05-07 06:30:14Z

NEM ID 

## Lise Barfoed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-246516454275

IP: 93.178.xxx.xxx

2021-05-07 06:39:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z8LPE-7DFII-6YBLE-TSD18-NL4YD-UQSSD

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.”

## Jesper Wiinholt

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:29529532

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-05-07 06:43:54Z

NEM ID 

## Brian BPE Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:49184347

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-05-07 07:03:58Z

NEM ID 

## Niels Sigurd Wegener

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-819484128017

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-05-07 07:06:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z8LPE-7DFII-6YBLE-TSD18-NL4YD-UQSSD

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](mailto: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>