



**BARFOED GROUP**

# Årsrapport 2022

10. regnskabsår



**BARFOED GROUP P/S**  
Nedergade 35, 5000 Odense C  
CVR-nr. 25 51 29 79

**Niels Wegener**  
Dirigent

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2/5 2023

# INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
01. Ledelsens regnskabspåtegning	<b>4</b>
02. Den uafhængige revisors revisionspåtegning	<b>6</b>
03. Oplysninger om selskabet	<b>10</b>
04. Hoved- og nøgletal	<b>12</b>
05. Ledelsesberetning	<b>14</b>
06. Ledelsesberetning, værdiansættelse af selskabets ejendomme	<b>22</b>
07. Ledelsesberetning, risikofaktorer	<b>32</b>
08. Resultatopgørelse	<b>38</b>
09. Balance	<b>40</b>
10. Egenkapital- og pengestrømsopgørelse	<b>44</b>
11. Noter	<b>48</b>
12. Anvendt regnskabspraksis	<b>56</b>







BARFOED GROUP

# 01.

Ledelsens  
regnskabspåtegning

# LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. maj 2023

## DIREKTIONEN:

---

**Frederik Barfoed**  
Koncerndirektør

---

**Jørn Beier**  
Direktør

## BESTYRELSEN:

---

**Niels Sigurd Wegener**  
Formand

---

**Frederik Barfoed**

---

**Andy Nørregaard Andersen**

---

**Jes Damsted**



BARFOED GROUP

# 02.

Den uafhængige revisors  
revisionspåtegning





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

Vi har revideret årsregnskabet for Barfoed Group P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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.

9

Odense, den 2. maj 2023

## **PRICEWATERHOUSECOOPERS**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Morten Jørgensen**  
statsautoriseret revisor

mne32806

**Brian Petersen**  
statsautoriseret revisor

mne33722



BARFOED GROUP

# 03.

Oplysninger om selskabet

# OPLYSNINGER OM SELSKABET

BARFOED GROUP P/S  
Nedergade 35  
5000 Odense C  
CVR-nr. 25 51 29 79

Telefon: 70 20 15 45

[www.barfoedgroup.dk](http://www.barfoedgroup.dk)  
[info@barfoedgroup.dk](mailto:info@barfoedgroup.dk)

## **BESTYRELSE:**

Niels Sigurd Wegener, formand  
Frederik Barfoed  
Andy Nørregaard Andersen  
Jes Damsted

## **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



Frederik Barfoed - Koncerndirektør



Jørn Beier - Direktør



Niels Sigurd Wegener - Bestyrelsesformand





**BARFOED GROUP**

# 04.

Hoved- og nøgletal

# HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Huslejeindtægter, netto	474.559	441.720	429.034	410.902	401.302
Resultat af øvrig drift	3.347	4.166	2.405	4.299	3.886
Resultat af primær drift	341.116	320.001	309.611	306.638	303.960
Finansielle poster, netto	-187.346	-161.457	-173.601	-159.059	-224.472
Resultat før værdireguleringer	153.770	158.544	136.010	147.579	79.488
Værdireguleringer m.m., netto	59.257	779.751	227.128	226.546	287.833
Årets resultat	213.027	938.295	363.138	374.125	367.321
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	963.075	173.588	50.831	-274.148	-8.312

## Balance

Balancesum	10.976.911	10.330.465	9.200.214	8.680.115	8.231.775
Likvide beholdninger	281.559	173.732	133.383	132.788	104.193
Egenkapital ultimo	4.363.148	3.197.046	2.095.163	1.691.194	1.606.217

## Pengestrømme

Driftsaktivitet	152.885	170.026	143.846	167.940	138.146
Driftsaktivitet efter afdrag på langfristede gældsforpligtelser	76.054	103.749	79.498	102.631	73.602
Investeringsaktivitet	-485.309	-314.091	-291.091	-183.230	-140.922
- heraf vedr. materielle anlægsaktiver	-455.309	-380.765	-291.091	-294.173	-122.589
Finansieringsaktivitet	517.082	250.691	212.188	109.194	68.096

## Medarbejdere

Gennemsnitligt antal medarbejdere	107	100	93	89	83
-----------------------------------	-----	-----	----	----	----

## Nøgletal i %

Gennemsnitligt afkastkrav	4,1	4,1	4,4	4,5	4,6
Tomgangsleje	2,6	3,6	3,6	2,7	2,5
Overskudsgrad	71,9	72,4	72,2	74,6	75,7
Afkastningsgrad	3,2	3,3	3,5	3,6	3,8
Egenkapitalens forrentning	5,6	35,5	19,2	22,7	25,7
Soliditet	39,7	30,9	22,8	19,5	19,5
Rentedækning	1,82	1,98	1,78	1,93	1,35

## 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



**BARFOED GROUP**

# 05.

Ledelsesberetning



# LEDELSESBERETNING

## PRÆSENTATION AF VIRKSOMHEDEN

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

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

Selskabet arbejder ud fra følgende overordnede strategi:

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

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

Sammensætningen af ejendomsporteføljen afspejler den overordnede strategi, hvor sikkerhed for udlejning og tilfredsstillende drift er vigtige faktorer for sikringen af en stabil indtjening.

Selskabets portefølje består af boligejendomme i større byer i Danmark samt en række kontor- og forretningsejendomme. Den største del af boligejendommene er beliggende i Odense, hvor der i de senere år er sket en løbende udvidelse i antallet af lejemål gennem nybyggerier.

Udover Odense er der større boligporteføljer i Fredericia og Nyborg.

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

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

I forbindelse med vedligeholdelse, renovering af eksisterende lejemål og nybyggeri er der tillige stor fokus på at etablere lejemål med et højt kvalitetsniveau med samtidig fokus på bæredygtighed og miljø. Dette er i fuld overensstemmelse med stigende lovgivningskrav og ønsker fra både lejere og investorer.

Lejeindtægter fra boliglejemål har de senere år været stigende og udgjorde i 2022 57 % af de samlede lejeindtægter.

Siden 2021 er der sket en stigning i andelen af lejeindtægter fra detailejendomme med central beliggenhed i København, mens øvrige erhvervslejemåls relative andele er faldet.

Da tomgangsrisikoen historisk set er lav på boliglejemål og velbeliggende butiklejemål i specielt København, er sikkerheden i udlejningen af selskabets portefølje fortsat på et højt niveau.

Porteføljen består derfor i langt overvejende grad af ejendomme, der prismæssigt er mindre konjunkturfølsomme samtidig med at tomgangsrisikoen er beskeden.



## MUNKEBJERG PARK

Selskabet erhvervede i 2006 et område - Munkebjerg Park - på ca. 125.000 m<sup>2</sup>. Området er beliggende i den sydlige del af Odense og var på overtagelsestidspunktet hjemsted for en række uddannelsesinstitutioner.

Efter nedrivningen af de eksisterende bygninger blev der i 2009 opført 188 mindre boliger, der primært henvendte sig til unge mennesker. I den efterfølgende periode er grundlaget for skabelsen af Munkebjerg Park som en ny bydel sket gennem løbende tilpasninger af lokalplanen for området.

I 2022 blev byggeriet af 247 nye boliger, der henvender sig til både unge og seniorer, afsluttet. Interessen for boligerne har været stor og alle har været udlejet i umiddelbar forlængelse af færdiggørelsen. Byggeriet er med parkeringskælder under hele byggeriet og rummer desuden et fitnesscenter og en integreret børneinstitution.

Ultimo 2022 er der opført i alt 579 boliger og 7 erhvervslejemål på området.

På nuværende tidspunkt er opførelsen af 56 række-huse til udlejning i gang og boligerne forventes klar til indflytning pr. 1. oktober 2023. Med færdiggørelsen og udlejning af disse vil den samlede bebyggelse på området udgøre 55.300 m<sup>2</sup> svarende til 70 % af de samlede byggemuligheder på området.

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

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

Den nye bydel forventes at være færdigudviklet i 2025/26 og vil ved færdiggørelsen omfatte ca. 800 boliger og tillige være arbejdsplads for mere end 400 personer.

Det allerede gennemførte samt det planlagte byggeri vil samlet set give basis for en DGNB-certificering af området – en igangværende proces, som vil resultere i en sølv- eller guld-certificering.

## ANDRE PROJEKTER

Udover byggeriet på Munkebjerg Park har selskabet afsluttet 2 større boligprojekter i Odense – Christians Park og August Have - med i alt 184 boliglejemål, samt etableret et parkområde på mere end 25.000 m<sup>2</sup> i forbindelse med byggeriet på Christians Park.

Parkområdet er en kombination af et rekreativt frirum med søer, opholdsarealer og et område til fysisk aktivitet med bl.a. løbestier, Parkourbane og udendørs fitness. Projektet er fuldt ud finansieret af selskabet og udviklet i et tæt samarbejde med Odense Kommune og med borgerinvolvering.

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

Samtlige 138 nye boliger på Christians Park var fuldt udlejede i umiddelbar forlængelse af byggeriets færdiggørelse, hvorefter den samlede bebyggelse på Christians Park består af 210 boliglejemål.



Opførelsen af August Have med 46 mindre boliger er ligeledes afsluttet og fuldt udlejet i 2022. Ejendommen er beliggende direkte ved letbanen og er et udfyldningsbyggeri ved siden af Filippas Have, der blev opført af selskabet i 2018.

Sideløbende med nybyggerierne, har selskabet gennemført renoveringer for 57 mio.kr. omfattende bl.a. gennemgribende renoveringer af 2 strøgejendomme i Odense til brug for 2 nye lejere.

## UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

### Driftsmæssige forhold:

Selskabets huslejeindtægter steg i 2022 med 28,9 mio.kr. til i alt 487,1 mio.kr.

Stigningen i lejeindtægterne er primært et resultat af færdiggørelsen og udlejningen af 431 boliglejemål og 2 erhvervslejemål i løbet af året.

På trods af bl.a. detailsektorens udfordringer i forlængelse af Coronapandemien faldt tomgangen på selskabets lejemål fra 16,5 mio.kr. til 12,5 mio.kr. svarende til en tomgangsleje på 2,6 % mod 3,6 % i 2021. Tomgangslejen er relateret til selskabets erhvervslejemål - kontorer og detail - mens der ikke har været nævneværdig tomgang på selskabets boliglejemål. Tomgangen for selskabets erhvervslejemål er realiseret med 5,1 %.

Selskabets vedligeholdelsesomkostninger er i 2022 42,2 mio.kr., hvilket svarer til 90 kr./m<sup>2</sup> for samtlige ejendomme. Vedligeholdelsesomkostningen pr. m<sup>2</sup> er faldet i forhold til 2021, som følge af den store tilgang i 2022 af nybyggede boliger, hvor vedligeholdelsesomkostningerne er lavere end i den ældre boligmasse.

De kommende krav fra såvel myndigheder som lejere i forhold til ESG og anden lovgivning er alle-

rede i dag væsentlige elementer i forbindelse med vedligeholdelsen af selskabets ejendomme, hvor bl.a. minimering af risikoen for vandudslip og energibesparende tiltag i en årrække har været integrerede dele af vedligeholdelsesindsatsen.

Øvrige driftsomkostninger udgør 42,4 mio.kr. og er steget relativt mere end lejeindtægterne. Forholdet kan forklares ved udviklingen i energipriserne, der har medført en forøgelse af omkostningerne til el med 4,3 mio.kr., hvoraf 1,0 mio.kr. vedrører de 3 nye ejendomme med 431 boliglejemål.

Selskabets nettoindtægter udgjorde 393,7 mio.kr. svarende til en stigning på 26,2 mio.kr., hvilket stort set svarer til den realiserede stigning i huslejeindtægterne.

Det realiserede resultat af den primære drift var på 341,1 mio.kr. og udgør samme andel af huslejeindtægterne som i 2021, og er dermed fastholdt på trods af den stigende aktivitet i forbindelse med de gennemførte byggerier.

De finansielle omkostninger steg med 11,6 mio.kr. til 189,1 mio.kr., hvilket primært skyldtes hjemtagelse af realkreditlån til de afsluttede byggeprojekter samt tillægsbelåninger i eksisterende ejendomme, der tilsammen udgjorde 755,3 mio.kr.

Under finansielle omkostninger indgår tillige 2,8 mio.kr. i forbindelse med regulering af selskabets værdipapirdepot. Primo 2023 er investeringsprofilen ændret til udelukkende investeringer i fastforrentede obligationer.

På trods af et markant stigende renteniveau er selskabets gennemsnitlige rente inkl. marginaler og bidrag faldet i løbet af 2022 fra 3,13 % primo til 3,00 % til ultimo året. Udviklingen skal ses i sammenhæng med selskabets politik, hvor der igennem en årrække primært er hjemtaget lån med fast rente. De i 2022 hjemtagne finansieringer er sket både med fast rente (2 %) og variabelt forrentede lån med rentebindinger i op til 10 år.

Ultimo 2022 var 89 % af selskabets rentebærende gæld rentesikret i mere end 3 år, mens 67 % var sikret i mere end 20 år.

De finansielle indtægter udgjorde 1,8 mio.kr. mod 16,1 mio.kr. i 2021, hvor værdipapirdepoterne gav et samlet afkast på 14,0 mio.kr.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde 153,8 mio.kr. mod 158,5 mio.kr. i 2021, hvilket primært kan forklares ved, at de finansielle indtægter var 14,3 mio.kr. lavere end i 2021.

Selskabets ejendomme er værdireguleret med netto 58 mio.kr.

Sammenholdes de opnåede resultater med dels forventningerne til 2022 som udtrykt i ledelsesberetningen i 2021 regnskabet og budgettet for 2022, er de realiserede tal helt på niveau med forventningerne.

Det forventede resultat før værdiregulering var således 160 mio.kr. mod realiseret 154 mio.kr.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der valgt en mindre stigning i afkastkravene på dele af ejendomsporteføljen baseret på geografisk beliggenhed og ejendomstype. Dette medfører alt andet lige en nedskrivning, mens stigningen i lejeindtægterne som følge af NPI-reguleringer, renoveringer samt opskrivninger i forbindelse med afslutningen af 3 nybyggerier har haft en modsat rettet effekt.

Det gennemsnitlige afkast på ejendomsporteføljen er herefter 4,11 %, mens selskabets gennemsnitlige rente sat i relation til værdiansættelsen af ejendomme er på 1,77 %.

Årets resultat efter værdireguleringer var 213 mio.kr.

#### **Balancemæssige forhold:**

Selskabets balance udgjorde ultimo 2022 10.977 mio.kr. og egenkapitalen 4.363 mio.kr., hvilket giver en soliditet på 39,7 %.

Egenkapitalen er steget fra 3.197 til 4.363 mio.kr. i løbet af 2022 som følge af et årsresultat på 213 mio.kr. og en forbedring af værdien af selskabets rentesikringsinstrumenter med 963 mio.kr.

Den markante forbedring i værdien af rentesikringsinstrumenterne er et resultat af de betydelige rentestigninger i 2022. Et forhold der som følge af selskabets finansieringsstruktur ikke har påvirket renteomkostningerne væsentlig, men i højere grad værdien af rentesikringsinstrumenterne.

Værdien af rentesikringsinstrumenterne er baseret på selskabets egne beregninger, hvilket giver en positiv divergens på 55 mio. kr. i forhold til bankernes opgørelse.

Den store andel af realkreditlån med fast lang rente har som følge af rentestigningen og anvendelsen af amortiseret kostpris medført, at selskabet har en urealiseret og ikke bogført kursregulering på 500 mio.kr. Denne kursregulering er – som værdiansættelsen af ejendommene – en værdi på statustidspunktet og vil derfor variere i forbindelse med udsving i renten. Et fald i renten vil minimere gevinsten, men samtidig forventeligt have en positiv påvirkning af værdiansættelsen af ejendommene.



Som følge af primært færdiggørelsen af de 3 byggerier i 2022 stiger værdien af selskabets investeringsejendomme med 822 mio. kr. til i alt 10.459 mio.kr. Efter hjemtagelsen af kreditforeningslån udgør den rentebærende gæld 57 % af den samlede ejendoms-værdi.

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

## VÆRDANSÆTTELSE AF EJENDOMME

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

*Nettodriftsresultatet kapitaliseres med en markeds-konform forrentning svarende til det vurderede afkastkrav til tilsvarende ejendomme i markedet.*

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

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

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der valgt en mindre korrektion af afkastkravene fra 2021, der alt andet lige medfører en nedskrivning af selskabets ejendomme. Stigningen i lejeindtægterne som følge af NPI-reguleringer, renoveringer og opskrivninger i forbindelse med afslutningen af 3 nybyggerier har dog haft en modsat rettet effekt.

Selskabet har til brug for regnskabsudarbejdelsen udarbejdet en selvstændig og udførlig rapport om principperne og baggrunden for værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

## MARKEDSSITUATIONEN/EKSTERNE FORHOLD

Ruslands angreb på Ukraine i slutningen af februar 2022 kom til at ændre verden markant med forsyningsproblemer, energikrise, voldsomt stigende renter, inflation og et tilbageslag for verdensøkonomien, der netop var begyndt en genrejsning efter afmatningen som følge af Coronapandemien.

Ovenstående forhold er i større eller mindre grad fortsat gældende og betyder, at forecast på den

økonomiske udvikling ved begyndelsen af 2023 er behæftet med usikkerhed. Dette vil forventeligt påvirke både de finansielle markeder og markedet for handel med fast ejendom på både privatbolig- og erhvervsområdet.

Markederne for obligationer, aktier og ejendomme var i 2022 præget af usikkerheden i verden. Aktier og obligationer var udsat for markant faldende kurser, mens det var vanskeligere at konstatere en tilsvarende klar tendens på ejendomsmarkedet.

Aktiemarkedet i Danmark (OMX C25) faldt i 2022 med 13,7% og betød, at værdierne var tilbage på niveauerne fra primo 2021.

I 2022 blev obligationer igen interessante for investorerne, idet fastforrentede konvertible obligationer i dele af 2022 blev handlet til kurser med en effektiv forrentning på mellem 5 og 6 %. Realrenten er imidlertid påvirket af den meget høje inflation på 9 – 10 %, der reelt set betyder en udhuling af værdien af obligationerne.

Renterne steg i 2022 over hele rentekurven fra de helt korte til de lange renter. Hvor f.eks. CIBOR 3 renten var negativ ved årets begyndelse steg til 3 % ved årets udgang – tilsvarende steg de 10-årige danske swaprenter fra 0,6 % til 3,3 %.

De lange danske realkreditrenter er steget mere end de tilsvarende swaprenter, hvilket forklares med 2 forhold:

- realkreditobligationer med lang løbetid er et konvertibelt produkt modsat swaps og realkreditobligationer med løbende rentetilpasning (inkonvertible produkter),
- likviditets- og risikotillæg til realkreditobligationerne.

Investeringsmæssigt er det derfor vanskeligt at forudsæ afkastudviklingen for de forskellige markedssegmenter i det kommende år.

Ejendomsinvesteringer i primært boligudlejnings-ejendomme vil dog som følge af lav tomgang og indekseringen af lejerne fortsat være et interessant investeringsobjekt, idet der hermed opnås en real-sikring af indtægterne.

## DET DANSKE EJENDOMSMARKED I 2022

Efter rekordåret 2021, hvor transaktionsvolumenen på det danske ejendomsmarked var på 108 mia.kr. faldt det i 2022 til 86 mia.kr., hvilket dog fortsat er det næsthøjeste transaktionsniveau, der historisk set er realiseret. Aktiviteten på markedet var koncentreret i første halvår og bestod i stort omfang af en række transaktioner, der var påbegyndt i 2021 og først afsluttet i 2022.

2. halvår 2022 var præget af stor usikkerhed blandt investorerne i forhold til både den økonomiske udvikling, inflation, renterne og den deraf afledte effekt til afkastkravene på ejendomsmarkedet. Situationen har betydet, at både sælgere og købere har været afventende i forhold til de fremtidige afkastniveauer.

Set i forhold til 2021 er transaktionsvolumen i 2022 faldet både absolut og relativt for boligudlejnings-ejendomme, men er dog fortsat på et højt niveau. Stigende byggeomkostninger og renteniveaue har medført en opbremsning i igangsætningen af nye projekter.

Udsigterne for de kommende års boligudlejning er positive for de større byområder som følge af en fortsat befolkningstilvækst i de store byer: København, Århus, Odense, Ålborg og Trekantområdet. Rentestigningerne sammen med de deraf følgende begrænsninger i mulighederne for opnåelse af real-kreditbelåning til ejerboliger er tillige en faktor til en større efterspørgsel efter lejeboliger.

Transaktionerne med detailejendomme var der imod stigende i 2022 i forhold til 2021. Efter Coronapandemien, hvor nethandlen vandt store markedsandele, har 2022 vist en vis tilbagevenden for den traditionelle detailhandel, om end der fortsat er en generel stor tilbageholdenhed hos forbrugerne.

Markedet for detailejendomme er meget differentieret, idet investorerne har fokus på beliggenhed og lejerstabilitet.

Kontorsegmentet har stort set samme relative transaktionsniveau i 2022 som i 2021, og har fortsat stor investorinteresse - særligt blandt danske pensionskasser og store ejendomsselskaber.

Tomgangen for kontorer i de store byer er historisk lav samtidig med, at der er stigende lejerkrav i forhold til kortere lejekontrakter, fleksibel indretning og bæredygtige lokaler.

### DEN FORVENTEDE ØKONOMISKE UDVIKLING

På trods af den store uro i verden med bl.a. krigen i Ukraine og øgede spændinger i Asien forventer selskabet, at den stabile udvikling i selskabets drift fortsætter i 2023 samtidig med, at der vil ske en yderligere konsolidering.

Primo 2023 er der gang i opførelsen af 56 rækkehuse til udlejning på Munkebjerg Park, mens der er projektering i gang af yderligere 2 boligprojekter samme sted på i alt 9.000 m<sup>2</sup> og en tilhørende P-kælder. Begge projekter forventes at starte op inden for de kommende 6 – 12 måneder.

Udfordringerne med stigende byggepriser og renter har medført en generel tilbageholdenhed i markedet

i forhold til igangsættelsen af nye boligprojekter. Da selskabets væsentligste lejeindtægter er relateret til boliglejemål, vil udviklingen alt andet lige styrke en i forvejen god udlejning af selskabets boliglejemål, idet der forventeligt vil blive opført færre boliger i de kommende år.

Der er budgetteret med en lejeindtægt i 2023 på 538 mio.kr. mod realiseret 487 mio.kr. i 2022. Stigningen i lejeindtægterne er primært relateret til, at de i 2022 afsluttede byggerier indgår med fuld lejeeffekt i 2023-budgettet samtidig med, at selskabet har erhvervet en række ejendomme som tidligere har været ejet af ejerkredsen i selskabet. Ejendommene er erhvervet for i alt 283 mio.kr. med overtagelse 1. januar 2023.

Tomgangen er for 2023 budgetteret højere end i de foregående år. Stigningen vedrører en tomgang på selskabets ejendom på Scandiagade/Sydhavns Plads (Harvings Pakhus) i København. I forbindelse med fraflytningen af den tidligere lejer pr. 31. december 2022 er det besluttet at foretage en totalrenovering af ejendommen, så denne opdateres til at opfylde de nutidige krav til både høj kvalitet og bæredygtighed. Renoveringsprojektet forventes afsluttet ultimo 2023.

Det budgetterede resultat før værdireguleringer af ejendomme er på 170 mio. kr.

19

### 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 boligejendomme er primært beliggende i Odense, mens butiksejendomme primært er beliggende i København K.

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

#### Risikoanalyse:

Barfoed Group P/S opererer på et gennemreguleret marked og overholder den gældende lovgivning på de relevante områder, hvorfor der ikke findes behov for særskilte politikker. Selskabets risiko for at påvirke på de ovennævnte områder vurderes derfor at være begrænsede. 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.

Der foretages en løbende vurdering af behovet for politikker.

#### **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 antikorrupition:**

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 antikorrupition. 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 korrupition og bestikkelse er til stede i en grad, der fordrer en nedskreven politik herfor.

#### **LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR MANGFOLDIGHED, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 b**

Selskabet er omfattet af årsregnskabslovens § 99 b om det underrepræsenterede køn. Bestyrelsen består i dag af fire mænd. 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 to personer af det underrepræsenterede køn i 2025. I 2022 er der ikke valgt nye medlemmer til bestyrelsen og der således ingen kvinder i bestyrelsen på nuværende tidspunkt. På de øvrige ledelsesniveauer er der opnået en stort set ligelig fordeling i overensstemmelse med lovens forskrifter.

Selskabet har ved nyansættelser løbende fokus på en ligelig kønslig repræsentation.

#### **LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR DATAETIK, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 d**

På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en særskilt offentlig politik for dataetik. Dette fravalg skyldes, at man i Barfoed Group har vurderet risikoen for ukorrekt behandling og misbrug af data som værende lille. Derudover arbejder Barfoed Group kun i begrænset omfang med data, hvilket også er med til at forklare fravalget. Der foretages en løbende vurdering af behovet for politikker.









**BARFOED GROUP**

# 06.

Ledelsesberetning, værdiansættelse  
af selskabets ejendomme

# LEDELSESBERETNING, VÆRDIANSÆTTELSE AF SELSKABETS EJENDOMME

Selskabets ejendomme værdiansættes til en anslået dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje i 2023 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 tomgangs-

periode samt eventuelle udgifter til større renoveringer af engangskaraktér i de kommende år. Der er ved værdiansættelsen ikke taget hensyn til ikke realiserede lejereserver. Resultatet af den foretagne vurdering er angivet i nedenstående tabel, hvor erhversejendomme er defineret som ejendomme, hvor mindst 25% af arealet anvendes til kontor eller andet erhvervsformål (butik, restauration og lignende):



<b>BOLIG</b>	Areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskrivning t.kr.	Nedskrivning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> kr.	Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år 1/1 2023
<b>Odense</b>								
Annasholmsgade 51-53	736	B	3.431	11.774	-	15.205	20.659	1.029
Banevænget 2 A-P	788	B	10.848	4.233	-	15.081	19.139	823
Billesparken 1-47 og 2-4	1.804	B	28.834	8.260	-	37.094	20.562	1.081
Bjerregårdsvej 8	398	B	1.356	6.545	-	7.901	19.853	1.006
Bredstedgade 6	1.008	B	11.926	8.321	-	20.247	20.086	948
Bredstedgade 18	1.108	B	9.282	9.624	-	18.906	17.063	845
Bredstedgade 58-100	2.880	B	28.874	33.719	-	62.593	21.734	1.075
Brogade 1-3/Nedergade 37	2.582	B/E	13.330	31.766	-	45.096	17.466	903
Brogade 6-8	1.173	B	13.397	9.870	-	23.267	19.835	941
Brolandvænget 8 A -18 B	854	B	6.912	7.388	-	14.300	16.746	1.008
Byfolden 40 A-46 D	780	B	7.986	6.296	-	14.282	18.311	1.045
Bøgedalsvænget 2-24 og 1-19	2.379	B	28.084	18.139	-	46.223	19.430	1.121
Carlsgade 7	651	B	3.399	9.366	-	12.765	19.607	982
Christiansgade 15	992	B/E	2.251	11.843	-	14.094	14.208	843
Damhusvej 27	508	B	8.076	5.126	-	13.202	25.988	1.220
Drewsensvej 28-30	1.299	B/E	10.143	13.158	-	23.301	17.938	972
Elsdyrløkken 91-177	2.684	B	38.268	13.984	-	52.252	19.468	1.162
Engelstoftsgade 15	535	B	1.980	8.873	-	10.853	20.286	1.004
Engelstoftsgade 17	381	B	4.767	3.251	-	8.018	21.044	1.059
Falen 31 A-B	965	B	4.515	13.391	-	17.906	18.556	957
Frederiksgade 7-9	1.619	B	14.224	16.759	-	30.983	19.137	926
Frederiksgade 11 A-B	916	B/E	12.493	6.136	-	18.629	20.338	1.012
Færøgade 8-10	1.464	B	8.819	18.131	-	26.950	18.409	1.002
Godthåbsgade 25 A-C	1.362	B/E	4.244	22.498	-	26.742	19.634	1.037
Godthåbsgade 31-33	1.230	B	4.692	17.609	-	22.301	18.132	956
Grønløkkevej 13	380	B	3.947	4.159	-	8.106	21.332	1.066
Grønløkkevej 15	367	B	3.685	2.683	-	6.368	17.350	916
Guldbergsvej 18	668	B	6.145	7.849	-	13.994	20.949	998
Harekæret 5-13	550	B	8.484	3.008	-	11.492	20.895	1.107
Heltzensgade 5	427	B	1.333	5.817	-	7.150	16.743	932
Holmehusvej 67	340	B	1.964	4.425	-	6.389	18.791	1.037
Hunderupvej 23	574	B/E	6.954	4.090	-	11.044	19.242	1.041
Hunderupvej 125 B	165	B	6.197	-	175	6.022	36.496	1.200
Jagtvej 14	498	B	3.146	8.895	8.895	12.041	24.179	1.178
Jens Benzonsgade 52	609	B/E	7.273	5.930	5.930	13.203	21.680	1.104
Jens Benzonsgade 56	564	B/E	7.325	5.951	5.951	13.276	23.539	1.142
Klaregade 34-38/Horsetorvet 1-3	3.500	B/E	52.789	19.577	19.577	72.366	20.676	1.024
Kochsgade 13-21	2.308	B	22.515	27.845	27.845	50.360	21.820	1.019
Kochsgade 49	408	B/E	1.519	5.484	5.484	7.003	17.164	894
Kochsgade 83-85/Mågevej 2-8	2.243	B/E	11.958	34.405	34.405	46.363	20.670	1.001
Kragsbjergvej 9	350	B	1.590	5.243	5.243	6.833	19.523	1.025
Købkesvej 62-66	1.093	B/E	6.316	9.425	9.425	15.741	14.402	871
Lahns-gade 7 A-B	576	B	3.105	8.617	8.617	11.722	20.350	1.053
Lahns-gade 48-50	683	B/E	4.916	8.132	8.132	13.048	19.104	978
Langelandsgade 10-12	1.164	B	7.344	15.459	15.459	22.803	19.590	1.022
Lollandsgade 1-5/Fynsgade 6	3.760	B	18.126	45.570	45.570	63.696	16.940	895
Læssøegade 1	1.134	B/E	5.933	14.344	14.344	20.277	17.881	843
Læssøegade 3	838	B/E	21.785	-	-	20.333	24.263	1.165
Læssøegade 19	878	B/E	2.761	10.840	10.840	13.601	15.491	903

## BOLIG

### Odense - fortsat

	Areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskrivning t.kr.	Nedskrivning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> kr.	Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år 1/1 2023
Morelvænget 1 A-B, 2-20	1.020	B	17.055	2.007	2.007	19.062	18.689	1.122
Munkebjergvænget 5-13	10.109	B	166.787	136.624	136.624	303.411	30.014	1.330
Munkebjergvænget 18-40	13.484	B	267.519	142.443	142.443	409.962	30.404	1.282
Munkebjergvænget 50-96	15.750	B/E	430.105	44.508	44.508	474.613	30.134	1.286
Nansensgade 5/Schacksgade 38	1.167	B/E	13.301	11.434	11.434	24.735	21.196	1.040
Nansensgade 7/Schacksgade 35	754	B	3.188	9.041	9.041	12.229	16.218	951
Nansensgade 8-12/Schacksgade 37	1.934	B/E	9.581	26.943	26.943	36.524	18.885	972
Nansensgade 14/Thuresensgade 38	878	B	16.073	5.175	5.175	21.248	24.201	1.119
Nedergade 43-67/Provstegade 8-18	3.828	B	44.429	34.939	34.939	79.368	20.733	984
Nyborgvej 56	669	B/E	2.181	8.697	8.697	10.878	16.261	858
Nyborgvej 77-81	2.551	B	72.573	4.122	4.122	76.695	30.065	1.366
Nyborgvej 92	599	B	3.145	6.237	6.237	9.382	15.663	797
Nørrevænget 8-12	3.556	B	38.498	42.564	42.564	81.062	22.796	1.079
Oppermannsvej 4	420	B	2.163	6.175	6.175	8.338	19.851	1.006
Overgade 61-65	2.037	B	18.401	21.268	21.268	39.669	19.474	791
Overgade 67-67 B	834	B	11.171	4.598	4.598	15.769	18.908	998
Palnatokesvej 29	691	B	8.448	6.690	6.690	15.138	21.906	1.091
Palnatokesvej 36	840	B	7.989	7.257	7.257	15.246	18.150	982
Pantheonsgade 18	792	B	3.415	12.472	12.472	15.887	20.059	994
Pjentedamsgade 2	911	B	13.837	3.633	3.633	17.470	19.176	985
Plumsgade 14	394	B	3.146	-	-	2.797	7.097	639
Plumsgade 16	394	B	4.448	1.227	1.227	5.675	14.404	928
Plumsgade 18	394	B	3.407	276	276	3.683	9.348	735
Reventlowsvej 78/Nyborgvej 27	1.249	B/E	6.856	15.845	15.845	22.701	18.175	905
Roersvej 15 A-B	576	B	4.430	4.614	4.614	9.044	15.702	806
Roersvej 21	401	B	3.372	3.188	3.188	6.560	16.359	896
Roesskovsvej 20-26 og PulsPark	10.436	B	227.184	58.985	58.985	286.169	27.421	1.264
Roesskovsvej 28-32	5.742	B	97.741	42.988	42.988	140.729	24.509	1.134
Roesskovsvej 42-64	6.496	B	50.510	34.318	34.318	84.828	13.058	758
Schacksgade 13	383	B/E	1.725	6.058	6.058	7.783	20.321	1.024
Schacksgade 28	384	B	3.815	5.096	5.096	8.911	23.207	1.139
Schacksgade 44	644	B	3.000	8.935	8.935	11.935	18.533	932
Skibhusvej 25-27	888	B	16.432	3.670	3.670	20.102	22.637	1.057
Skibhusvej 29	835	B/E	16.167	1.899	-	18.066	21.636	1.011
Skibhusvej 31	802	B	15.221	173	-	15.394	19.194	927
Skibhusvej 33	914	B	16.369	1.039	-	17.408	19.046	910
Skibhusvej 35	814	B	16.575	17	-	16.592	20.384	979
Skibhusvej 60-64	1.320	B	17.229	9.611	-	26.840	20.333	1.030
Skibhusvej 78	662	B/E	7.524	8.282	-	15.806	23.877	1.109
Skibhusvej 147	907	B	2.750	13.635	-	16.385	18.064	961
Skibhusvej 149	481	B/E	1.916	7.627	-	9.543	19.841	976
Skibhusvej 151-153	870	B	3.130	11.457	-	14.587	16.767	960
Skibhusvej 155-157	1.805	B	6.373	30.084	-	36.457	20.198	1.014
Spangsvej 126 A-E	530	B	6.399	1.408	-	7.807	14.729	834
Stadionvej 49	388	B	3.039	3.507	-	6.546	16.869	908
Stigehaven 1-39	1.235	B	19.196	8.769	-	27.965	22.644	1.204
Stigevej 262 A-264 H	732	B	7.674	6.219	-	13.893	18.981	1.070
Store Glasvej 48	390	B	3.736	4.717	-	8.453	21.676	1.080
Søhustoften 38-96	1.981	B	32.349	4.651	-	37.000	18.677	1.098



**BOLIG**

	Areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskrivning t.kr.	Nedskrivning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> kr.	Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år 1/1 2023
<b>Odense - fortsat</b>								
Søndergade 36	264	B	1.795	2.181	-	3.976	15.061	792
Sønderskovvænget 2-64	1.940	B	34.288	1.160	-	35.448	18.272	824
Thuresensgade 11	380	B	1.381	5.473	-	6.854	18.035	932
Thuresensgade 13 A-C	1.140	B	10.990	14.760	-	25.750	22.588	1.083
Tolderlundsvej 62	772	B	6.173	7.211	-	13.384	17.338	873
Tolderlundsvej 70-72	1.400	B	11.513	14.810	-	26.323	18.802	961
Vesterbro 113	410	B	9.021	-	2.153	6.868	16.752	895
Vesterbro 115/Vestre Stationsvej 102	972	B	9.317	6.278	-	15.595	16.044	916
Vestergade 90 C	996	B	12.545	12.601	-	25.146	25.247	1.123
Virketoften 5-27	732	B	7.390	5.504	-	12.894	17.615	1.005
Væddeløbsvej 40-86	1.682	B	19.825	10.234	-	30.059	17.871	1.045
Vægtens Kvarter 34-118	2.242	B	32.995	11.312	-	44.307	19.762	1.240
Østerled 7-11	1.413	B	4.282	20.643	-	24.925	17.640	914
Østerled 13-19	1.819	B	6.646	28.105	-	34.751	19.104	976
Østerled 23	420	B	1.573	6.128	-	7.701	18.334	918
<b>Fredericia</b>								
Bjergegade 55-61 og 63 A-B	1.252	B	7.675	6.870	-	14.545	11.617	890
Danmarksgade 71/ Dronningensgade 56	1.266	B/E	6.877	9.109	-	15.986	12.627	889
Kildeskoven 2-84	3.233	B	28.321	11.607	-	39.928	12.350	878
Kongensgade 29-31	2.499	B/E	9.464	11.090	-	20.554	8.225	625
Kongensgade 33-37	1.746	B	8.477	10.021	-	18.498	10.594	692
Kongensgade 39/Danmarksgade 65	1.839	B/E	9.047	12.979	-	22.026	11.977	871
Sjællandsgade 96-98	2.946	B/E	22.566	11.399	-	33.965	11.529	769
Skovbakken 1-16	2.816	B	25.703	20.047	-	45.750	16.246	1.139
Valmuevej 10-32	724	B	7.051	3.361	-	10.412	14.381	1.105
Valmuevej 1-25	4.066	B	19.740	15.014	-	34.754	8.547	758
Ydunsvej 5-7	834	B	4.558	6.588	-	11.146	13.365	903
<b>Nyborg</b>								
Bredahls-gade 16-18	453	B	6.752	-	730	6.022	13.292	1.016
Bredahls-gade 20-22	570	B	6.352	472	-	6.824	11.974	949
Bredahls-gade 26-28	532	B	6.794	548	-	7.342	13.800	1.059
Mellemgade 7	290	B	5.840	-	1.192	4.648	16.030	1.046
Nørregade 14	467	B/E	2.849	1.407	-	4.256	9.113	769
Sprotoften 25-27	1.119	B	8.800	1.722	-	10.522	9.403	740
Sprotoften 28-30	1.566	B	13.404	848	-	14.252	9.101	729
Svanedamsgade 5-7	548	B	6.130	-	1.256	4.874	8.894	780
Tårnparken 1-41	2.885	B	39.718	4.381	-	44.099	15.286	866
Vestervoldgade 11-23 C	1.846	B	22.002	1.542	-	23.544	12.754	714
Vognmandsvej 3, 5 og 7	600	B	5.604	-	115	5.489	9.148	749
Åparken 33-47	1.924	B	12.937	16.697	-	29.634	15.403	1.205
<b>Munkebo</b>								
Nyhøjen 102-118/ Rosendalen 201-213, 202-228/ Solbakken 101-121, 201-231, 202-224	14.284	B	119.288	27.382	-	146.670	10.268	798

<b>BOLIG</b>	Areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskrivning t.kr.	Nedskrivning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> kr.	Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år 1/1 2023
<b>Svendborg</b>								
Møllergade 62	575	B/E	3.170	2.631	-	5.801	10.090	748
<b>Ryslinge</b>								
Engvej 10-32 og 5-9	930	B	12.877	-	818	12.059	12.966	1.017
<b>Kolding</b>								
Bredgade 20-32/Tøndervej 10-14	5.096	B/E	59.868	788	-	60.656	11.903	830
<b>Ålborg</b>								
Fredericiagade 3-7	3.437	B	47.964	10.798	-	58.762	17.097	1.057
Svinget 9-27/Schubertsvej 18	1.660	B	21.894	7.517	-	29.411	17.718	1.212
<b>København</b>								
Bjelkes Allé 43	559	B/E	6.329	9.774	-	16.103	28.806	1.348
Elmegade 14	908	B/E	11.751	14.751	-	26.502	29.187	1.377
Falkoner Allé 82-84	1.996	B/E	45.516	48.829	-	94.345	47.267	1.938
Kronprinsensgade 12	610	B/E	15.076	23.546	-	38.622	63.314	2.699
Peder Hvitfeldts Stræde 6	839	B/E	20.283	9.486	-	29.769	35.482	1.585
Pommernsgade 11	352	B	3.051	2.107	-	5.158	14.651	969
<b>Bornholm</b>								
Gammeltoft 36, nr. 1-38, Hasle	2.591	B	30.731	-	13.107	17.624	6.802	728
Gregersgade 9-47, Åkirkeby	1.683	B	18.201	-	3.779	14.422	8.569	847
Kløvervænget 1-21 og 8-22, Åkirkeby	1.235	B	12.420	-	2.486	9.934	8.044	795
Toftelunden 6, nr. 1-33, Hasle	1.863	B	18.321	-	4.192	14.129	7.584	820
<b>Øvrige</b>								
Lindholmsvej 24, Nørresundby	2.774	B	49.520	3.836	-	53.356	19.234	1.045
Lindholmsvej 50, Nørresundby	1.778	B	22.037	3.794	-	25.831	14.528	934
Nørregade 41-41 B, Ikast	1.660	B	19.150	3.209	-	22.359	13.470	723
R. Hougårds Vej 2 A-B, Randers	496	B	5.126	-	233	4.893	9.863	905
R. Hougårds Vej 2 C og 4, Randers	1.146	B	14.041	-	3.423	10.618	9.265	760
Rolstrupparken 26A-28T, Nykøbing Mors	1.952	B	23.433	-	4.721	18.712	9.586	809
Østergade 54, Hjørring	3.122	B	46.157	10.114	-	56.271	18.024	878
Østergade 54, Tønder	1.563	B	14.291	1.977	-	16.268	10.408	844

## ERHVERV

### Odense

Blangstedgårdsvej 1	3.499	E	20.222	4.826	-	25.048	7.159	553
Cikorievej 38-102	10.136	E	49.761	5.631	-	55.392	5.465	421
Filosofgangen 3	2.375	B/E	10.243	18.304	18.304	28.547	12.019	640
Filosofgangen 17	198	B/E	5.346	579	579	5.925	29.924	1.343
Hjallesevej 21	630	B/E	2.606	13.082	13.082	15.688	24.901	1.216
Holkebjergvej 60 B	385	E	1.741	-	-	1.680	4.364	426
Hunderupvej 19/Læssøegade 2	999	B/E	9.536	11.633	11.633	21.169	21.190	1.031
Jernbanegade 14/ St. Gråbrødrestræde 17	1.941	B/E	14.255	21.815	21.815	36.070	18.583	942
Kongensgade 39	743	E	10.906	861	861	11.767	15.838	1.254
Kongensgade 64-68	7.839	B/E	35.567	23.872	23.872	59.439	7.582	530





28







**ERHVERV**

	Areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskrivning t.kr.	Nedskrivning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> kr.	Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år 1/1 2023
<b>Odense - fortsat</b>								
Kongensgade 65	903	B/E	7.984	5.557	5.557	13.541	14.996	952
Landbrugsvej 8-10	2.757	E	17.791	8.899	8.899	26.690	9.681	701
Lille Gråbrødrestræde 1	2.494	E	57.673	-	-	45.712	18.329	869
Læssøegade 215	1.296	E	24.001	5.685	5.685	29.686	22.906	1.443
Munkebjergvænget 1 og 3	8.372	E	168.268	32.691	32.691	200.959	24.004	910
Munkebjergvænget 1 B	1.200	E	17.705	26.268	26.268	43.973	36.644	1.352
Nyborgvej 62	283	B/E	1.247	1.368	1.368	2.615	9.241	709
Nyborgvej 96	803	B/E	3.301	7.681	7.681	10.982	13.677	777
Nørregade 71-75	1.726	E	10.911	17.253	17.253	28.164	16.317	918
Slotsgade 18-22	10.047	E/P	55.017	71.372	71.372	126.389	12.580	582
Sortebrødre Torv 7/Claus Bergs Gade 12	830	B/E	3.988	18.352	18.352	22.340	26.916	1.262
Store Glasvej 53	745	B/E	1.457	6.851	6.851	8.308	11.152	790
St. Gråbrødrestræde 11/ Skt. Gertrudsstræde 3-5	1.303	B/E	11.055	19.224	19.224	30.279	23.238	1.129
Vestergade 1	1.244	B/E	30.160	26.101	26.101	56.261	45.225	2.022
Vestergade 3	377	E	17.722	-	-	15.402	40.854	1.942
Vestergade 5	735	B/E	15.367	11.088	11.088	26.455	35.993	1.701
Vestergade 11	2.554	E	33.028	22.997	22.997	56.025	21.936	1.045
<b>Fredericia</b>								
Danmarksgade 1	843	B/E	7.728	2.356	2.356	10.084	11.962	880
Danmarksgade 4/Kirkestræde 2	2.345	E	11.091	-	-	7.680	3.275	614
Danmarksgade 9-11	1.866	B/E	9.499	7.130	7.130	16.629	8.912	710
Teknikervej 10-24	3.098	E	16.485	-	-	15.953	5.149	432
Vendersgade 1 A, Fredericia Midtpunkt	2.973	E	25.493	17.223	17.223	42.716	14.368	1.005
<b>Svendborg</b>								
Ramsherred 10	3.250	E	39.099	3.437	3.437	42.536	13.088	760
Tinghusgade 22	768	E	3.227	6.940	6.940	10.167	13.239	859
Tinghusgade 24-26	676	B/E	6.415	4.030	4.030	10.445	15.451	983
Toldbodvej 13-15	2.813	B/E	42.302	-	-	37.550	13.349	851
<b>Nyborg</b>								
Baggersgade 2/Kirkegade 1	783	B/E	10.015	978	978	10.993	14.040	890
Dronningensvej 5-7	1.520	E	13.170	-	-	11.138	7.328	608
Falstervej 10 A-K	4.087	E	15.049	3.318	3.318	18.367	4.494	345
Korsgade 2/Torvet 3/Mellemgade 9	2.005	B/E	20.270	2.647	2.647	22.917	11.430	858
Korsgade 4/Kongegade 7/ Mellemgade 8	1.896	B/E	21.307	-	-	17.288	9.118	716
Mellemgade 19/Nørregade 8 B	259	B/E	3.151	411	411	3.562	13.753	978
Mellemgade 24/Lille Kongegade 2	751	B/E	7.094	1.830	1.830	8.924	11.883	857
Nørregade 8-10/Nygade 2/ Mellemgade 25	1.506	B/E	15.695	7.515	7.515	23.210	15.412	1.042
Torvet 7	547	B/E	3.906	660	660	4.566	8.347	674
Torvet 9/Slotsgade 1-1A	682	B/E	6.516	1.199	-	7.715	11.312	841
<b>Middelfart</b>								
Jernbanegade 75-77	4.483	E	36.952	1.383	-	38.335	8.551	604
<b>Vissenbjerg</b>								
Trævænget 1-7	1.279	E	3.892	1.242	-	5.134	4.014	341

<b>ERHVERV</b>	Areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskrivning t.kr.	Nedskrivning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m <sup>2</sup> kr.	Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år 1/1 2023
<b>Ballerup</b>								
Borupvang 5 B	5.037	E	91.204	-	12.262	78.942	15.672	846
<b>Haderslev</b>								
Chr. X's Vej 22	5.440	E	101.616	986	-	102.602	18.861	1.202
<b>Ishøj</b>								
Industridalen 7-9	14.739	E	250.618	29.097	-	279.715	18.978	1.166
<b>Søborg</b>								
Buddingevej 199-201 A-B	2.419	E	31.048	-	7.135	23.913	9.885	673
<b>København</b>								
Admiralgade 25/Laksegade 32	778	B/E	11.780	19.313	-	31.093	39.965	1.618
Emdrupvej 28 A-B	5.603	E	139.835	42.324	-	182.159	32.511	1.312
Gammel Kongevej 120	2.074	B/E	63.291	24.966	-	88.257	42.554	1.606
Grønnegade 16/ Pistolstræde 6	443	B/E	20.346	6.480	-	26.826	60.555	2.535
Grønnegade 18/Ny Østergade 11/ Pistolstræde 4	1.082	B/E	42.561	39.062	-	81.623	75.438	2.774
Hovedvagtsgade 8	2.807	E	137.481	101.206	-	238.687	85.045	2.913
Højbro Plads 4/Læderstræde 1-3	4.362	B/E	283.621	234.816	-	518.437	118.853	3.742
Kronprinsensgade 14	783	B/E	19.811	22.866	-	42.677	54.504	2.373
Købmagergade 28	1.570	B/E	69.557	42.213	-	111.770	71.191	2.819
Købmagergade 38	414	B/E	26.306	26.415	-	52.721	127.346	5.110
Larsbjørnsstræde 24	354	B/E	9.722	6.276	-	15.998	45.194	2.037
Nordre Fasanvej 15/Finsensvej 4 F	2.889	B/E	64.854	28.541	-	93.395	32.328	1.470
Ny Østergade 3	1.943	E	90.309	52.731	-	143.040	73.618	3.048
Ny Østergade 9	1.083	E	42.324	55.857	-	98.181	90.657	3.390
Ny Østergade 12	977	E	35.195	36.089	-	71.284	72.963	2.794
Pilestræde 40 A-C/ Sværtegade 1-3	3.430	B/E	136.963	66.075	-	203.038	59.195	2.262
Scandiagade 8/Sydhavns Plads 12	12.490	E	234.782	210.317	-	445.099	35.636	1.295
Skt. Peders Stræde 29-31/ Larsbjørnsstræde 26	2.081	B/E	44.757	31.817	-	76.574	36.797	1.735
Østergade 13/Lille Kongensgade 12-14	3.914	B/E	169.721	219.675	-	389.396	99.488	3.797
Østergade 16	3.586	B/E	133.405	146.502	-	279.907	78.056	2.949

31

## PARKERINGSBUS

### Ålborg

Palads Parkering	14.200	P	20.771	117.593	0	138.364	9.744	540
<b>I alt</b>	<b>466.098</b>		<b>6.574.795</b>	<b>3.887.077</b>	<b>88.666</b>	<b>10.373.206</b>	<b>22.255</b>	<b>1.096</b>

## EJ UDNYTTEDE BYGGERETTER

### Odense

Munkebjergvænget 51-161 mfl.	30.581	U	30.802	43.959	-	74.761	2.445	
Odensevej 2 A	3.107	U	10.741	-	-	10.741	3.457	
<b>I alt</b>	<b>33.688</b>		<b>41.543</b>	<b>43.959</b>	<b>-</b>	<b>85.502</b>	<b>2.538</b>	
<b>Total</b>	<b>499.786</b>		<b>6.616.338</b>	<b>3.931.036</b>	<b>88.666</b>	<b>10.458.708</b>	<b>20.926</b>	<b>1.096</b>

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



BARFOED GROUP

# 07.

Ledelsesberetning,  
risikofaktorer

# LEDELSESBERETNING, RISIKOFAKTORER

Selskabet arbejder løbende på at minimere de risici, der er knyttet til selskabets aktiviteter for der igennem at sikre en fortsat god og stabil udvikling.

De væsentligste risikofaktorer, der kan påvirke selskabets rentabilitet, likviditet og soliditet, kan opdeles i følgende overordnede kategorier:

- Driftsmæssige forhold
- Markedsafkast på ejendomme
- Rente
- Finansielle risici
- Regulative forhold

## DRIFTSMÆSSIGE FORHOLD

### 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, hvis dette ikke er fraveget i lejeaftalen.

Markante stigninger i reguleringen – udviklingen i nettoprisindekset (NPI) - af lejen kan medføre, at lejen for eksisterende lejemål kan overstige markedslejen. Det kan medføre, at lejere vælger at flytte til billigere lejemål eller for erhvervslejere, må lukke ned for aktiviteterne.

Selskabet vurderer derfor løbende lejeniveauet for de enkelte lejemål og overvejer initieringen af de automatiske reguleringer.

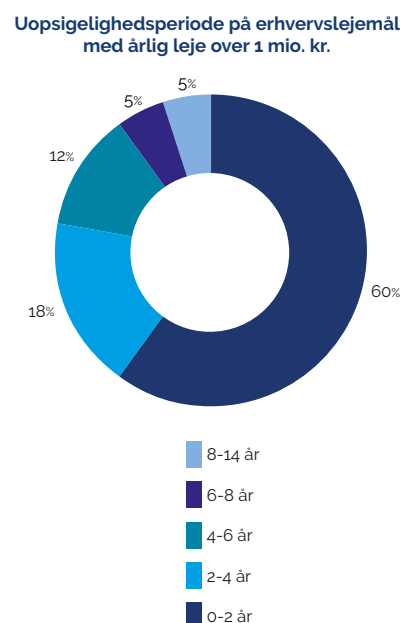
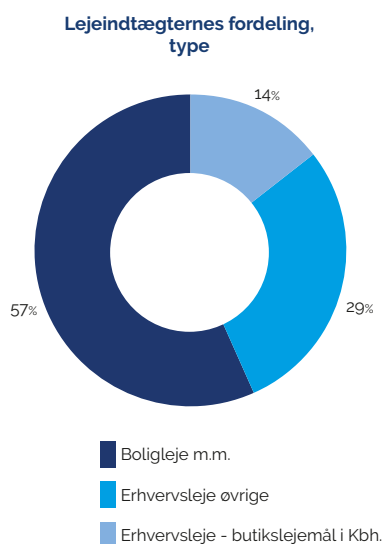
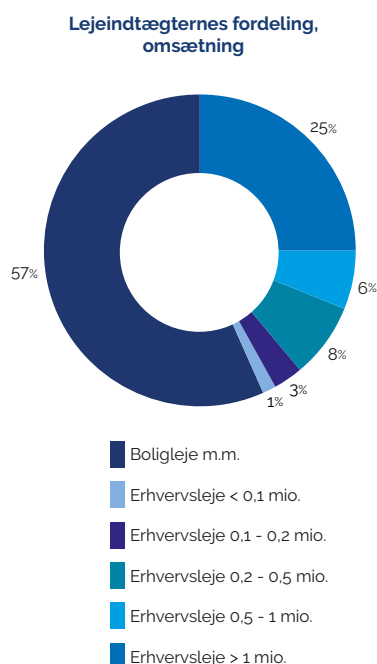
### Tomgang

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 butiksljemål og konjunkturbestemt for øvrige erhvervslejemål.

Risikoen for tomgang på erhvervslejemål er relateret til beliggenhed, anvendelsesmuligheder samt lejers uopsigelighedsperiode og bonitet.

Selskabets lejeindtægter fordeler sig på følgende måde:





Den væsentligste risiko er således relateret til store lejere med en kort uopsigelighed. Lejere med husleje på mere end 1 mio. kr. og en uopsigelighed på under 2 år udgør ca. 15% af de samlede lejeindtægter.

For at minimere tomgangsrisikoen for erhvervslejemål foretager selskabet løbende renoveringer i forbindelse med tilpasninger til såvel nye som eksisterende lejere.

### MARKEDSAFKAST PÅ EJENDOMME

Ved vurderingen af selskabets soliditet er værdiansættelsen af ejendommene en væsentlig faktor. Den regnskabsmæssige værdiansættelse er baseret på lejeindtægter og driftsudgifter samt et defineret afkastkrav.

Afkastkravet til den enkelte ejendom sker på basis af en nøje analyse af ejendomsmarkedet og afstemt med førende danske erhvervslejemålsmæglere. Samtidig sker der en vurdering af lejeniveauet i forhold til tilsvarende lejemål, udviklingspotentialet samt den vedligeholdelsesmæssige stand.

Selskabets aktiver består af 62% boligejendomme og 38% erhvervslejemålsmålt på m<sup>2</sup> og hhv. 57% og 43% målt på lejeindtægter.

### Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- Et afkastkrav mellem 3,00% og 7,00% med et gennemsnit på 4,11%,
- Vedligeholdelsesomkostninger på 86 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligejendomme og 68 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervslejemålsmålt med et gennemsnit på 79 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 35,5 mio. på årsbasis,
- Administrationsomkostninger på kr. 2.633 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.

Afkastkrav	Ejendommenes resultat, t.kr.	Teoretisk markedsværdi, t.kr.	Bogført ejendoms-værdi, t.kr.	Forskels-værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2022, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms-værdi pr. m <sup>2</sup> , t.kr.
5,00%	423.273	8.546.020	10.373.206	-1.827.186	4.363.148	2.535.962	18.335
4,90%	423.273	8.718.784	10.373.206	-1.654.422	4.363.148	2.708.726	18.706
4,80%	423.273	8.898.748	10.373.206	-1.474.458	4.363.148	2.888.690	19.092
4,70%	423.273	9.086.369	10.373.206	-1.286.837	4.363.148	3.076.311	19.495
4,60%	423.273	9.282.147	10.373.206	-1.091.059	4.363.148	3.272.089	19.915
4,50%	423.273	9.486.627	10.373.206	-886.579	4.363.148	3.476.569	20.353
4,40%	423.273	9.700.401	10.373.206	-672.805	4.363.148	3.690.343	20.812
4,30%	423.273	9.924.118	10.373.206	-449.088	4.363.148	3.914.060	21.292
4,20%	423.273	10.158.489	10.373.206	-214.717	4.363.148	4.148.431	21.795
4,11%	423.273	10.373.206	10.373.206	-	4.363.148	4.363.148	22.255
4,10%	423.273	10.404.292	10.373.206	31.086	4.363.148	4.394.234	22.322
4,00%	423.273	10.662.385	10.373.206	289.179	4.363.148	4.652.327	22.876
3,90%	423.273	10.933.714	10.373.206	560.508	4.363.148	4.923.656	23.458
3,80%	423.273	11.219.323	10.373.206	846.117	4.363.148	5.209.265	24.071
3,70%	423.273	11.520.371	10.373.206	1.147.165	4.363.148	5.510.313	24.717

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.

Rentestigningen i 2022 har medført en betydelig reduktion i selskabets negative markedsværdi af rentesikringsinstrumenterne. En yderligere rentestigning i de kommende år vil derfor forventeligt have en negativ effekt på værdien af ejendomsporteføljen og

kun i mindre omfang på den modsatrettede positive påvirkning af værdien af rentesikringsinstrumenterne. Egenkapitalens størrelse og den høje soliditetsgrad bevirker, at selv ved eventuelle rentestigninger vil både egenkapital og soliditet være meget tilfredsstillende.

Følgende tabel angiver de anvendte intervaller for afkastprocenter anvendt i værdiansættelsen fordelt på hovedstadsområdet og provinsen.

Afkastprocentinterval:	ANDEL AF PORTEFØLJEN MÅLT PÅ DAGSVÆRDIER		GENNEMSNITLIG AFKAST		GENNEMSNITLIG PRIS PR. M <sup>2</sup>	
	Provinsen	Hoved- stads- området	Provinsen	Hoved- stads- området	Provinsen	Hoved- stads- området
< 3,75%	13,81%	20,16%	3,60%	3,35%	29.294	83.687
3,75% - 3,99%	22,83%	4,94%	3,75%	3,75%	20.187	51.865
4,00% - 4,24%	1,54%	5,93%	4,00%	4,00%	19.706	35.227
4,25% - 4,49%	6,25%	1,76%	4,25%	4,25%	20.882	32.511
4,50% - 4,74%	0,92%	-	4,50%	-	16.482	-
4,75% - 4,99%	-	-	-	-	-	-
5,00% - 5,24%	3,67%	-	5,00%	-	14.115	-
5,25% - 5,49%	6,87%	-	5,25%	-	10.986	-
> 5,50%	7,63%	3,69%	5,98%	5,90%	9.547	17.237
Total	63,53%	36,47%	4,29%	3,81%	17.074	47.219
<b>I alt</b>	<b>100,00%</b>		<b>4,11%</b>		<b>22.255</b>	

## RENTE

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

En del af selskabets variabelt forrentede gældsforpligtelser er gennem rentesikringsinstrumenter omlagt til fast rente. Disse aftaler er med en gennemsnitlig resterende fastrenteperiode på 15,33 år. Selskabets fastforrentede gældsforpligtelser inkl. renteaftaler med fast rente i mere end 3 år udgør 89% af de samlede langfristede rentebærende gældsforpligtelser, mens 67% af gældsforpligtelser er med en gennemsnitlig rentebinding på mere end 20 år jf. nedenstående oversigt (t.kr.):

Gæld / aftale	Fastrenteperiode				I alt
	> 10 år	> 3 - 10 år	> 1 - 3 år	≤ 1 år	
Prioritetsgæld	1.970.294	1.388.956	232.711	2.563.742	6.155.703
Renteaftaler	2.147.278	-	-	-2.147.278	-
	4.117.572	1.388.956	232.711	416.464	6.155.703
Andel	67%	22%	4%	7%	100%
Fastrenteperiode, år	20,44	4,11	2,02	< 1	

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

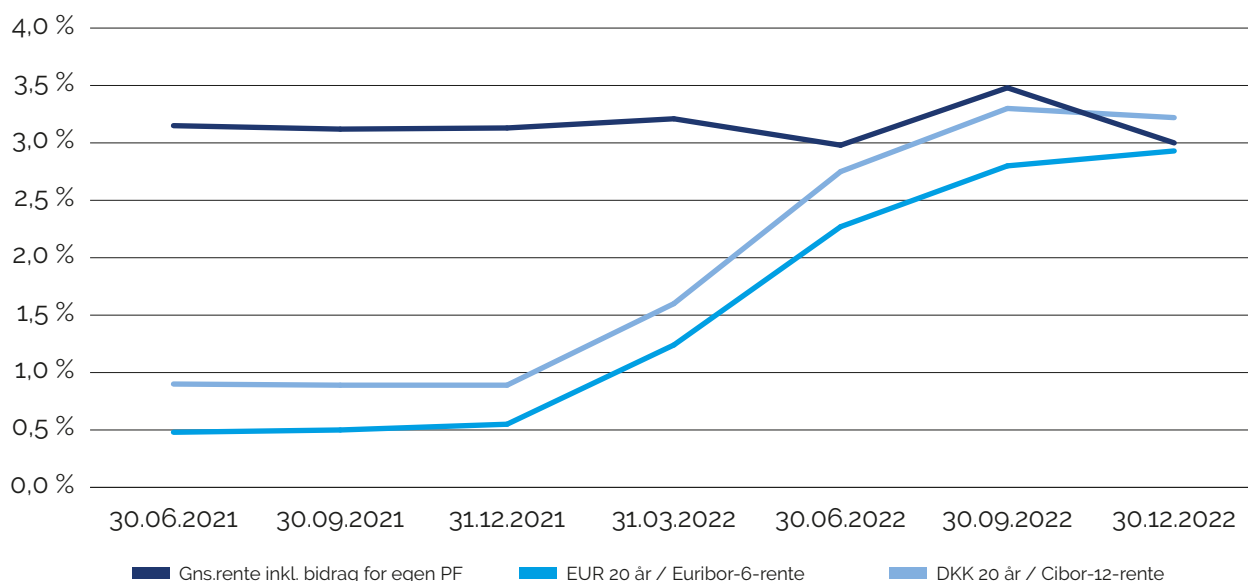
Følsomheden på markedsværdierne af renteaftalerne udgør 2,7 mio. kr. for hvert rentepunkt. Dette indebærer, at markedsværdierne reduceres med 136 mio. kr. ved en stigning i de lange renter på 0,50%. Siden 2016 er reguleringerne af markedsværdierne foretaget over egenkapitalen og ikke som tidligere over resultatopgørelsen.

Udover ændringerne relateret til udsving i renten vil markedsværdierne - i takt med en reduktion af rest-

løbetiden på de indgåede rentesikringsinstrumenter - blive forbedret med 62 mio. kr. frem til udgangen af 2024 ved uændret renteniveau.

Den driftsmæssige følsomhed ved renteændringer er forholdsvis beskeden på kort sigt. En rentestigning på 1% vil således reducere driftsoverskuddet med skønsmæssigt 3-4 mio. kr. årligt i perioden 2023 til 2024. Rentestrategien har medført, at selskabet kun i beskedent omfang har været påvirket af rentestigningerne i 2022. Selskabets gennemsnitlige rente inkl. bidrag og marginaler udgjorde således 3,00% ultimo 2022 mod 3,13% primo 2022, hvilket illustreres af grafen på side 36, hvor renteutviklingen markeds-mæssigt og hos selskabet igennem de seneste 18 mdr. fremgår.

## RENTEUDVIKLING



### SELSKABETS FINANSIELLE RISICI

Selskabets finansielle risici kan opdeles i følgende kategorier:

- Finansiering af igangværende projekter
- Stigninger i byggeomkostninger i byggeperioden
- Krise i den finansielle sektor
- Likviditetsmæssige udfordringer

### FINANSIERING AF IGANGVÆRENDE PROJEKTER

Stigningen i renterne indenfor de seneste 12 måneder har generelt medført udfordringer på det danske ejendomsmarked i forbindelse med finansieringen af nye ejendomsprojekter og opnåelse af tillægsbelåninger i eksisterende ejendomme.

Selskabet har i forbindelse med de i 2022 afsluttede byggerier opnået en tilfredsstillende finansiering på trods af rentestigningerne og krav angående kritisk leje. Samtidig er der hjemtaget tillægsbelåninger, der tilsammen sikrer en god likviditet.

Selskabet gennemfører alene nybyggerier ved brug af fagentreprenører og kan derved gennemføre projekterne økonomisk mere attraktivt. Dette sikrer, at der har kunnet opnås en tilfredsstillende belåning i forhold til byggeudgifterne.

Selskabet vurderer løbende mulighederne for opnåelse af tilfredsstillende finansiering forud for igangsættelsen af nye byggerier.

### STIGNINGER I BYGGEOMKOSTNINGER I BYGGEPERIODEN

I forbindelse med selskabets byggerier forsøges det sikret, at fagentreprenørerne ikke kan varsle unormale prisstigninger i byggeperioden, hvorved der hermed skabes den størst mulige sikkerhed i forhold til væsentlige overskridelser.

Igangsættelsen af byggeprojekter vurderes løbende i fasen fra idefasen over planlægningen og opnåelse af byggetilladelser til den fysiske opstart. Selskabet har foretaget en revurdering af skemalagte byggerier med henblik på en optimal afvikling af disse, herunder ved at udskyde og opdele nogle enkelte af projekterne.

Da selskabets primære aktivitet er ejendomsdrift og ikke byggerier vil udskydelsen af enkelte af byggeprojekter kun have yderst beskednen driftsøkonomisk påvirkning.

### KRISE I DEN FINANSIELLE SEKTOR

Finanskrisen dokumenterede vigtigheden af, at selskabet forholder sig aktivt til såvel de finansielle samarbejdspartnere som det commitment, der kan opnås i forbindelse med långivningen.

For at minimere denne risiko i forbindelse med krise i den finansielle sektor har selskabet valgt udelukkende at anvende systemiske pengeinstitutter og samtidig valgt en finansiering med 1. prioritetsbelåninger i form af realkreditlån med lange commitments. Selskabet har således ingen 2. prioritetsbelåninger.



## LIKVIDITETSMÆSSIGE UDFORDRINGER

Ejendomsselskaber vil typisk have betydelige afdrag på realkreditbelåning samtidig med, at det vil være nødvendigt løbende ved siden af den almindelige vedligeholdelse af ejendomme at foretage renoveringer i forbindelse med genudlejninger.

Driftens likviditetsbidrag skal således kunne dække afdrag og renoveringer samt betalingen af skatter. I et normalt belåningsmarked vil det være muligt løbende at hjemtage tillægsbelåninger i takt med de foretagne afdrag og værdiforøgende renoveringer.

Selskabet har sikret sig, at den løbende drift kan dække afdrag, ordinære renoveringer og skat, hvorved en eventuel ændret situation for optagelse af tillægsbelåninger ikke på kort sigt kan påvirke selskabet nævneværdigt.

## REGULATIVE FORHOLD

Selskabet vurderer løbende konsekvenserne af både forslag og vedtagne love m.m. for at minimere påvirkningerne. Herudover involverer selskabet sig løbende i den politiske debat om disse forhold både direkte og indirekte bl.a. igennem aktiv deltagelse i Ejendom Danmark.

Ved siden af lovgivning direkte relateret til ejendomsbranchen vil den igangværende initiering af ESG skabe nye udfordringer og risici. Selskabet er i denne forbindelse i løbende dialog med specialister på området, som revisorer, finansielle samarbejdspartnere, ingeniører og rådgivere.





BARFOED GROUP

08.

Resultatopgørelse



# RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning fra huslejeindtægter ved fuld udlejning		487.096	458.231
Nettoomsætning, tomgangsleje		<u>-12.537</u>	<u>-16.511</u>
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, netto	1	474.559	441.720
Vedligeholdelse		-42.164	-40.024
Øvrige driftsomkostninger		<u>-42.406</u>	<u>-38.717</u>
<b>Resultat ved udlejning af investeringsejendomme</b>		389.989	362.979
Andre driftsindtægter		14.839	14.245
Andre driftsomkostninger		<u>-11.492</u>	<u>-10.079</u>
<b>Resultat af øvrig drift</b>		3.347	4.166
Administrationsindtægt		<u>413</u>	<u>406</u>
<b>Nettoindtægter</b>		393.749	367.551
Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger		-26.737	-23.357
Personaleomkostninger	2	-31.276	-29.411
Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-3.334	-2.590
Fordelte indirekte produktionsomkostninger		<u>8.714</u>	<u>7.808</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		341.116	320.001
Finansielle indtægter	4	1.788	16.103
Finansielle omkostninger	5	<u>-189.134</u>	<u>-177.560</u>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		153.770	158.544
Værdireguleringer af investeringsejendomme		58.080	780.403
Kursgevinst/-tab prioritetsgæld, netto		<u>1.177</u>	<u>-652</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>213.027</u>	<u>938.295</u>

39



BARFOED GROUP

09.

Balance



# BALANCE

Pr. 31. december 2022

<b>AKTIVER</b>	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	10.458.708	9.637.052
Andre ejendomme	6	71.917	72.737
Bygninger under opførelse	6	95.360	412.559
Driftsmateriel og inventar	6	16.828	10.410
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.642.813</u>	<u>10.132.758</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	147	147
Obligationer, pantebreve og aktier	8	39.157	12.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>39.304</u>	<u>12.147</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>10.682.117</u>	<u>10.144.905</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	9	447	1.289
Andre tilgodehavender		12.788	10.539
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>13.235</u>	<u>11.828</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>281.559</u>	<u>173.732</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>294.794</u>	<u>185.560</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>10.976.911</u>	<u>10.330.465</u>

42

# BALANCE

Pr. 31. december 2022

<b>PASSIVER</b>	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital	10	1.000	1.000
Reserve for rentesikringsinstrumenter		-331.891	-1.294.966
Overført resultat		4.665.039	4.481.012
Foreslået udbytte		29.000	10.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>4.363.148</b>	<b>3.197.046</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til vedligeholdelse	11	1.681	1.811
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>1.681</b>	<b>1.811</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	5.958.592	5.268.756
Rentesikringsinstrumenter	16	298.522	1.194.471
Forudbetalt leje og deposita		166.989	153.717
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.424.103</b>	<b>6.616.944</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	72.620	81.001
Rentesikringsinstrumenter	16	33.369	100.495
Bankgæld		-	241.869
Leverandørgæld		36.892	46.095
Anden gæld		45.098	45.204
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>187.979</b>	<b>514.664</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>6.612.082</b>	<b>7.131.608</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.976.911</b>	<b>10.330.465</b>
Resultatdisponering	13		
Sikkerhedsstillelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Rentesikringsinstrumenter	16		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17		
Nærtstående parter	18		

43





BARFOED GROUP

10.

Egenkapital- og  
pengestrømsopgørelse



# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital t.kr.	Reserve for rente- sikrings- instru- menter t.kr.	Overført resultat t.kr.	Forslået udbytte t.kr.	Egen- kapital i alt t.kr.
Saldo pr. 1/1 2022	1.000	-1.294.966	4.481.012	10.000	3.197.046
Udbetalt udbytte	-	-	-	-10.000	-10.000
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	-	963.075	-	-	963.075
Overført jf. resultatdisponering	-	-	184.027	29.000	213.027
	<u>1.000</u>	<u>-331.891</u>	<u>4.665.039</u>	<u>29.000</u>	<u>4.363.148</u>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten</b>		
Resultat af primær drift	341.116	320.001
Årets af- og nedskrivninger samt hensættelser	3.204	2.302
	344.320	322.303
Forskydninger i indestående i Grundejernes Investeringsfond	842	-831
Forskydninger i tilgodehavender	-2.249	3.157
Forskydninger i gæld til leverandører	-9.203	23.359
Forskydninger i anden gæld	-106	-18.934
Betalt vedrørende finansielle poster netto	-187.346	-161.457
Amortisering af kreditomkostninger	3.784	2.753
Op- og nedskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	2.843	-324
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten</b>	152.885	170.026
Afdrag langfristede gældsforpligtelser	-76.831	-66.277
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten efter afdrag</b>	76.054	103.749
<b>Pengestrøm fra investeringsaktiviteten</b>		
Køb/salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver (netto)	-455.309	-380.765
Køb/salg af finansielle anlægsaktiver (netto)	-30.000	66.674
<b>Pengestrøm fra investeringsaktiviteten</b>	-485.309	-314.091
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten</b>		
Kapitalejerne:		
Udbytte	-10.000	-10.000
Fremmedfinansiering:		
Etablering af prioritetslån og lån i kreditinstitutter, netto	755.270	16.229
Kursgevinst/-tab og låneomkostninger prioritetsgæld	409	-703
Forskydninger i bankgæld	-241.869	241.869
Forskydninger i forudbetalt husleje og deposita	13.272	3.296
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten</b>	517.082	250.691
<b>ÅRETS PENGESTRØM</b>	107.827	40.349
Likvide beholdninger pr. 1/1 2022	173.732	133.383
Årets pengestrøm	107.827	40.349
<b>Likvide beholdninger pr. 31/12 2022</b>	281.559	173.732

47



BARFOED GROUP

11.

Noter



# NOTER

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Note 1. Fordeling af nettoomsætning fra huslejeindtægter</b>		
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, bolig m.m.	280.718	258.186
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, erhverv	193.841	183.534
	<u>474.559</u>	<u>441.720</u>
<b>Note 2. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	55.213	51.914
Pensionsomkostninger	6.126	5.113
Andre omkostninger til social sikring	1.188	1.146
	<u>62.527</u>	<u>58.173</u>
Heraf lønninger overført til andre driftsomkostninger	-6.371	-6.027
Heraf lønninger overført til forbedring, drift, og vedligeholdelse af investeringsejendomme	-24.880	-22.735
	<u>31.276</u>	<u>29.411</u>
Vederlag til bestyrelse udgør	<u>598</u>	<u>589</u>
Vederlag til direktion udgør	<u>5.979</u>	<u>6.610</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>107</u>	<u>100</u>
<b>Note 3. Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
EDB-software	-	54
Andre ejendomme	820	723
Driftsmateriel og inventar	2.563	1.800
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	-49	13
	<u>3.334</u>	<u>2.590</u>
<b>Note 4. Finansielle indtægter</b>		
Renter/udbytte obligationer, pantebreve og aktier	642	2.748
Opskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	-	324
Kursgevinst/-tab af obligationer, pantebreve og aktier	-	11.931
Renter Grundejernes Investeringsfond	32	36
Nedskrivning renteindtægter Grundejerens Investeringsfond	-32	-37
Andre renteindtægter	1.146	1.098
Valutakursregulering	-	3
	<u>1.788</u>	<u>16.103</u>

## NOTER - fortsat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Note 5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	76.694	62.272
Andre renteomkostninger	6.142	8.341
Nedskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	2.843	-
Valutakursregulering	2	-
Renteforskel renteaftaler	103.453	106.947
	<u>189.134</u>	<u>177.560</u>

## Note 6. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Andre ejendomme	Bygning- er under opførelse	Driftsma- teriel og inventar
<b>Kostpris</b>				
Saldo pr. 1/1 2022	5.852.763	81.261	412.559	30.702
Overførsel	403.166	-	-403.166	-
Tilgang i årets løb, køb	10.741	-	-	10.670
Tilgang i årets løb, forbedringer	349.668	-	85.967	-
Afgang i årets løb	-	-	-	-2.290
<b>Kostpris pr. 31/12 2022</b>	<u>6.616.338</u>	<u>81.261</u>	<u>95.360</u>	<u>39.082</u>
<b>Opskrivninger</b>				
Saldo pr. 1/1 2022	3.888.882	-	-	-
Årets opskrivninger	259.958	-	-	-
Tilbageførte opskrivninger	-217.804	-	-	-
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>3.931.036</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>				
Saldo pr. 1/1 2022	104.592	8.524	-	20.292
Årets af- og nedskrivninger	12.206	820	-	2.563
Tilbageførte nedskrivninger	-28.132	-	-	-
Af- og nedskrivning på afhændede og udrangerede aktiver	-	-	-	-601
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>88.666</u>	<u>9.344</u>	<u>-</u>	<u>22.254</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>10.458.708</u>	<u>71.917</u>	<u>95.360</u>	<u>16.828</u>
<b>Indregnede byggelånsrenter m.v.</b>	<u>11.513</u>		<u>154</u>	

50

## Note 6. Materielle anlægsaktiver - fortsat

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 lejemaal, udviklingspotentialet samt den vedligeholdelsesmæssige stand.

Selskabets aktiver består af 62% boligejendomme og 38% erhvervsejendomme målt på m<sup>2</sup> og hhv. 57% og 43% målt på lejeindtægter.

### Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- et afkastkrav mellem 3,00% og 7,00% med et gennemsnit på 4,11%,
- vedligeholdelsesomkostninger på 86 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligejendomme og 68 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervsejendomme med et gennemsnit på 79 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 35,5 mio. på årsbasis,
- administrationsomkostninger på kr. 2.508 pr. lejemaal 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.

Afkastkrav	Ejendommenes resultat, t.kr.	Teoretisk markedsværdi, t.kr.	Bogført ejendoms-værdi, t.kr.	Forskels-værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2022, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms-værdi pr. m <sup>2</sup> , t.kr.
5,00%	423.273	8.546.020	10.373.206	-1.827.186	4.363.148	2.535.962	18.335
4,90%	423.273	8.718.784	10.373.206	-1.654.422	4.363.148	2.708.726	18.706
4,80%	423.273	8.898.748	10.373.206	-1.474.458	4.363.148	2.888.690	19.092
4,70%	423.273	9.086.369	10.373.206	-1.286.837	4.363.148	3.076.311	19.495
4,60%	423.273	9.282.147	10.373.206	-1.091.059	4.363.148	3.272.089	19.915
4,50%	423.273	9.486.627	10.373.206	-886.579	4.363.148	3.476.569	20.353
4,40%	423.273	9.700.401	10.373.206	-672.805	4.363.148	3.690.343	20.812
4,30%	423.273	9.924.118	10.373.206	-449.088	4.363.148	3.914.060	21.292
4,20%	423.273	10.158.489	10.373.206	-214.717	4.363.148	4.148.431	21.795
4,11%	423.273	10.373.206	10.373.206	-	4.363.148	4.363.148	22.255
4,10%	423.273	10.404.292	10.373.206	31.086	4.363.148	4.394.234	22.322
4,00%	423.273	10.662.385	10.373.206	289.179	4.363.148	4.652.327	22.876
3,90%	423.273	10.933.714	10.373.206	560.508	4.363.148	4.923.656	23.458
3,80%	423.273	11.219.323	10.373.206	846.117	4.363.148	5.209.265	24.071
3,70%	423.273	11.520.371	10.373.206	1.147.165	4.363.148	5.510.313	24.717

51

Kapital-  
andele  
t.kr.

## Note 7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris	147
Saldo pr. 1/1 2022	147
Kostpris pr. 31/12 2022	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022	147

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

Noter 11.

## NOTER - fortsat

	Obligationer, pantebreve og aktier
<b>Note 8. Finansielle anlægsaktiver</b>	
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2022	12.000
Tilgang i årets løb	30.000
Kostpris pr. 31/12 2022	<u>42.000</u>
<b>Nedskrivninger</b>	
Saldo pr. 1/1 2022	-
Årets nedskrivninger	2.843
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>2.843</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>39.157</u>

## Note 9. Indestående i Grundejernes Investeringsfond

	2022 t.kr.
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2022	7.129
Tilgang i årets løb	104
Afgang i årets løb	-1.281
<b>Kostpris pr. 31/12 2022</b>	<u>5.952</u>
<b>Nedskrivninger</b>	
Saldo pr. 1/1 2022	5.840
Tilbageførte nedskrivninger	-335
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>	<u>5.505</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022</b>	<u>447</u>

## 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:

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Primo</b>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
01.jan	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
<b>31.dec</b>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>



**Note 11. Hensættelser til vedligeholdelse**

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Saldo pr. 1/1 2022	1.811	2.099
Anvendt i året	-21	-61
Regulering vedrørende ophørte lejemål	-233	-374
Årets hensættelse	124	147
	<u>1.681</u>	<u>1.811</u>

**Note 12. Langfristede gældsforpligtelser**

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Gæld pr. 31/12 2022	6.155.703	5.424.339
Heraf forfalder indenfor 1 år	-72.620	-81.001
Nominel gæld	6.083.083	5.343.338
Regulering til amortiseret kostpris	-124.491	-74.582
Gæld til amortiseret kostpris	<u>5.958.592</u>	<u>5.268.756</u>

Af den nominelle gæld forfalder mio.kr. 5,724 efter mere end 5 år.

Kursværdi af langfristet prioritetsgæld udgør 5.531.472 t.kr.

**Note 13. Resultatdisponering**

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Overført resultat	184.027	928.295
Foreslået udbytte	29.000	10.000
	<u>213.027</u>	<u>938.295</u>

**Note 14. Sikkerhedsstillelser**

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

**Prioritetsgæld t.kr. 6.031.212**

Investeringsejendomme	10.458.708	9.637.052
Andre ejendomme	71.917	72.737
	<u>10.530.625</u>	<u>9.709.789</u>

## NOTER - fortsat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>Note 14. Sikkerhedsstillelser - fortsat</b>		
<b>Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte t.kr. 15.905</b>		
Ejendommen Overgade 61-65, Odense	39.669	40.244
Ejendommen Sprotøften 25-27, Nyborg	10.522	11.556
Ejendommen Sprotøften 28-30, Nyborg	14.252	15.362
Ejendommen Nørregade 14, Nyborg	4.256	4.440
Vognmandsvej 3, 5 og 7, Nyborg	5.489	5.842
Nørregade 8-10/Nygade 2/Mellemgade 25, Nyborg	23.210	22.356
Elmegade 14, København	26.502	28.377
Kronprinsensgade 12, København	38.622	38.423
Pommernsgade 11, København	5.158	5.151
	<u>167.680</u>	<u>171.751</u>

(Gælden er ikke opført i balancen)

### **Negative markedsværdier af sikringsinstrumenter t.kr. 331.891**

Skadesløspantebreve t.kr. 499.700 og ejerpantebreve t.kr. 950.373 i investeringsejendomme	7.252.593	7.076.694
Ejerpantebreve t.kr. 19.100 i andre ejendomme	50.200	50.776
Obligationer, pantebreve og aktier	27.157	-
Likvide beholdninger	93.080	170.205
	<u>7.423.030</u>	<u>7.297.675</u>

### **Note 15. Eventualforpligtelser**

#### **Leasingforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakter på biler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 1.582. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 1 måned og 4 år og har en samlet leasingydelse i hele perioden på t.kr. 2.504.

#### **Kautionsforpligtelse**

Der er afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i associerede virksomheder max. kr. 1,5 mio.

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>Note 16. Rentesikringsinstrumenter</b>		
Dagsværdi pr. 31/12 2022	331.891	1.294.966
Heraf afløb inden for 1 år ved uændret renteniveau	-33.369	-100.495
Langfristet del af finansielle instrumenter	298.522	1.194.471
Årets hensættelse		

Selskabet har indgået aftaler til sikring af fremtidige rentebetalinger. Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 2.147.549. Aftalerne udløber i perioden 2035-2038. Selskabet modtager i perioden en variabel rente i CIBOR 12M og EURIBOR 6M og betaler en fast rente i intervallet 4,35% - 5,09% i DKK og EURO.

#### Note 17. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	451	443
Andre ydelser	865	718
	<u>1.316</u>	<u>1.161</u>

#### Note 18. Nærtstående parter

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



BARFOED GROUP

12.

Anvendt regnskabspraksis



# 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).

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

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 serviceydelse og byggeleverancer fra håndværker-virksomhed.

### 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 kontraktens 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:

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

- 58 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.

### 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 investerings-ejendomme 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 velinformede 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.

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

#### **Finansielle anlægsaktiver**

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

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

#### **Indestående i Grundejernes Investeringsfond**

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kovstpris 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 indreg-

nes 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.

#### **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 ikkekontante 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.



**BARFOED GROUP P/S**

Nedergade 35, 5000 Odense C

CVR-nr. 25 51 29 79