



**BARFOED GROUP**

# Årsrapport 2023

11. 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 7/5 2024

# 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. Resultatopgørelse	<b>30</b>
07. Balance	<b>32</b>
08. Egenkapital- og pengestrømsopgørelse	<b>36</b>
09. Noter	<b>40</b>
10. Anvendt regnskabspraksis	<b>48</b>
11. Selskabets ejendomme (Del af ledelsesberetningen - ikke revideret)	<b>52</b>





Vestergade 1, Odense



**BARFOED GROUP**

# 01.

Ledelsens  
regnskabspåtegning

# LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. maj 2024

## 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





*Pulsparken, Christians Park*

# 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Barfoed Group P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisors 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 7. maj 2024

### **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

<b>Resultatopgørelse</b>	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Huslejeindtægter, netto	516.228	474.559	441.720	429.034	410.902
Resultat af øvrig drift	2.233	3.347	4.166	2.405	4.299
Resultat af primær drift	368.210	341.116	320.001	309.611	306.638
Finansielle poster, netto	-203.774	-187.346	-161.457	-173.601	-159.059
Resultat før værdireguleringer	164.436	153.770	158.544	136.010	147.579
Værdireguleringer m.m., netto	-76.724	59.257	779.751	227.128	226.546
Årets resultat	87.712	213.027	938.295	363.138	374.125
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	-132.650	963.075	173.588	50.831	-274.148

## Balance

Balancesum	11.258.841	10.976.911	10.330.465	9.200.214	8.680.115
Likvide beholdninger	35.358	281.559	173.732	133.383	132.788
Egenkapital ultimo	4.248.210	4.363.148	3.197.046	2.095.163	1.691.194

## Pengestrømme

Driftsaktivitet	179.837	152.885	170.026	143.846	167.940
Driftsaktivitet efter afdrag på langfristede gældsforpligtelser	102.601	76.054	103.749	79.498	102.631
Investeringsaktivitet	-605.220	-485.309	-314.091	-291.091	-183.230
- heraf vedr. materielle anlægsaktiver	-582.808	-455.309	-380.765	-291.091	-294.173
Finansieringsaktivitet	256.418	517.082	250.691	212.188	109.194

## Medarbejdere

Gennemsnitligt antal medarbejdere	109	107	100	93	89
-----------------------------------	-----	-----	-----	----	----

## Nøgletal i %

Gennemsnitligt afkastkrav	4,3	4,1	4,1	4,4	4,5
Tomgangsleje	5,6	2,6	3,6	3,6	2,7
Overskudsgrad	71,3	71,9	72,4	72,2	74,6
Afkastningsgrad	3,3	3,2	3,3	3,5	3,6
Egenkapitalens forrentning	2,0	5,6	35,5	19,2	22,7
Soliditet	37,7	39,7	30,9	22,8	19,5
Rentedækning	1,81	1,82	1,98	1,78	1,93

## 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 * 100
Rentedækning	Resultat af primær drift (EBIT) / Finansielle poster, netto



BARFOED GROUP

05.

Ledelsesberetning



# LEDELSESBERETNING

## PRÆSENTATION AF VIRKSOMHEDEN

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

Selskabet har de senere år gennemført betydelige byggerier i Odense. Det største projekt har været skabelsen af en ny bydel i den sydlige del af Odense, der ved færdiggørelsen vil omfatte en samlet bebyggelse på mere end 800 boliger og forventeligt 400 arbejdspladser. Bydelen opnåede i foråret 2024 at blive den første DGNB certificerede bydel i Danmark.

I forbindelse med opsigelser af erhvervslejemål foretager selskabet vurderinger af den fremtidige anvendelse. Dette kan resultere i gennemgribende renoveringer for at sikre, at lejemålene opfylder nye lejeres høje kvalitetskrav i forhold til bl.a. ESG relaterede forhold eller, at lejemålene transformeres fra f.eks. kontorer til boliger eller fra detail til restauration.

Investeringerne i eksisterende ejendomme/lejemål har til formål at sikre ejendommenes værdi på lang sigt og en fortsat høj udlejningsprocent.

Den daglige drift af selskabets ejendomme varetages af egne håndværkere, administrations- og service medarbejdere, hvorved der sikres en høj effektivitet og kvalitet i serviceringen af selskabets lejere. Selskabet har tillige egen byggeteknisk afdeling, der sikrer en optimal styring af nybyggerier samt renoveringer.

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.*

Selskabets portefølje består af boligejendomme i større byer i Danmark samt en række kontor- og forretningsjendomme. 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. Værdimæssigt udgør Odense porteføljen 50 % af den samlede værdi.

Udover Odense er der større boligporteføljer i Fredericia og Nyborg.

Lejeindtægter fra boliglejemål har de senere år været stigende og udgjorde i 2023, 57 % af de samlede lejeindtægter.

Den værdimæssigt største del af porteføljen af kontor- og forretningsjendomme 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, Pilestræde, Ny Østergade, Købmagergade og Højbro Plads.

Lejemålene renoveres løbende for at opfylde de høje krav fra store nationale og internationale aktører på detailmarkedet både til indretning og bæredygtige forhold.



## MUNKEBJERG PARK

Selskabet har siden overtagelsen af et areal på 125.000 m<sup>2</sup> i den sydlige del af Odense arbejdet på at udvikle området til en ny selvstændig bydel. Beliggenheden tæt på motorvejen, Syddansk Universitet, det kommende Supersygehus samt Rosengårdscentret m.m. gør området særdeles attraktivt til både boliger og kontorer.

Ultimo 2023 blev 56 rækkehuse færdiggjort til udlejning, hvorefter området omfatter i alt 635 boliger og 7 erhvervslejemål. Erhvervslejemålene omfatter kontorer, detail, fitness, daginstitution og tankstation, hvilket er med til at skabe en levende bydel, med alt indenfor kort afstand.

Byggeriet foregår i stort omfang med bæredygtige materialer samtidig med, at kvaliteten i både ude- og indearealer er prioriteret højt. Der er etableret store fællesarealer med søer, væksthuse, orangerier, træer m.m., der vil blive udvidet yderligere i forbindelse med de kommende byggerier. Bydelen omfatter boliger tilpasset alle aldersgrupper.

Ved færdiggørelsen af de kommende års byggerier planlægges der yderligere en detailbutik og mindre spise-/takeawaysteder.

Primo 2024 er igangsat opførelsen af yderligere 81 livsstilsboliger samt 37 ungdomsrelaterede boliger. Sidstnævnte etableres som tagboliger ovenpå de eksisterende ungdomsboliger.

Herefter resterer byggeretter til 8.000 m<sup>2</sup> kontorer og restauranter/takeaway samt 9.400 m<sup>2</sup> boliger.

Bydelens bygningsmæssige sammensætning med en blanding af erhverv og boliger, den aldersmæssige spredning i beboergruppen, den høje kvalitet både i boligerne og på udearealerne er blandt de faktorer, der har været afgørende for, at bydelen som den første i Danmark i foråret 2024 blev DGNB certificeret.

16

## UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

### Driftsmæssige forhold:

Selskabets huslejeindtægter steg i 2023 med 60 mio.kr. til i alt 547 mio.kr.

Den markante stigning skyldes en række forskellige forhold, hvor den væsentligste faktor var en overtagelse primo 2023 af en række ejendomsselskaber, der primært var ejet af aktionærgruppen. Husleje-reguleringer som følge af store stigninger i netto-prisindekset samt den fulde effekt af de i 2022 færdiggjorte byggerier var andre årsager til stigningen.

Selskabets tomgangsleje, der i 2022 udgjorde 13 mio.kr. (2,6 % af de samlede huslejeindtægter), steg i 2023 til 31 mio.kr. (5,6 %).

Hovedparten af tomgangslejen er relateret til et enkelt lejemål (Harvings Pakhus), der blev fraflyttet af de tidligere lejere primo 2023 og herefter har gennemgået en gennemgribende renovering og er klar til fuld genudlejning i første halvår 2024.

Selskabets vedligeholdelsesomkostninger udgør i 2023 43,4 mio.kr., hvilket svarer til 92 kr./m<sup>2</sup> for samtlige ejendomme. Vedligeholdelsesomkostningen pr. m<sup>2</sup> skal ses i sammenhæng med ejendomsporteføljens sammensætning, hvor erhvervsdelen med relativt lave vedligeholdelsesomkostninger udgør 39 % af det samlede bygningsareal. Hertil kommer, at selskabets nye byggerier på Munkebjerg Park, Christians Park og August Have beliggende i Odense, arealmæssigt udgør 19% af det samlede



Munkebjerg Park, Odense

boligareal alle har relativt lave vedligeholdelsesomkostninger.

Øvrige driftsomkostninger faldt i 2023 på trods af en forøgelse af den samlede ejendomsportefølje. Den væsentligste årsag hertil var faldet i energipriserne.

Nettoindtægter steg således fra 394 mio.kr. (81 % af huslejeindtægterne) i 2022 til 434 mio.kr. i 2023 (79 % af huslejeindtægterne).

Produktions-, salgs- og administrationsomkostningerne steg i 2023 til 33 mio.kr. fra 27 mio.kr. i 2022. De væsentligste årsager hertil er opgradering af selskabets kontor- og kantinefaciliteter, etablering af ny boligbutik samt at der er konstateret flere konkurrencer og dødsboer uden midler, hvilket har resulteret i større tab på tilgodehavender.

Stigningen i personaleomkostningerne på 10 % er et resultat af stigende lønninger og ansættelse af flere medarbejdere i forbindelse med forøgelsen af aktivitetsniveauet.

Resultatet af den primære drift blev på 368 mio.kr., hvilket var en stigning på 27 mio.kr. i forhold til 2022 – primært som følge af udvidelsen af ejendomsporteføljen i 2023. Resultatet er fuldt ud i overensstemmelse med selskabets budget for året.

De finansielle omkostninger steg i 2023 med 22 mio.kr. til 211 mio.kr., hvilket hænger sammen med overtagelsen af ejendomme samt stigende renter i perioden.

Rentestigningerne i 2023 sammenholdt med forskydninger i rentefastlæggelsestidspunkterne for modtagerbenene på rentesikringsinstrumenterne og den bagvedliggende finansiering er baggrunden for, at selskabets gennemsnitlige rente inkl. bidrag og marginaler ultimo 2023 udgjorde 3,38 % mod 3,00 % ultimo 2022.

Ultimo 2023 var 75 % af selskabets rentebærende gæld rentesikret i mere end 3 år, mens 65 % var sikret med en vægtet fastrenteperiode på 20 år.

Selskabet realiserede finansielle indtægter på 7,7 mio.kr. mod 1,8 mio.kr. i 2022. Stigningen skyldes dels forbedret depotafkast i 2023 og forrentning af indestående på driftskrediten i en del af året.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde 164 mio.kr. mod 154 mio.kr. i 2022.

Sammenholdes de opnåede resultater med dels forventningerne til 2023 som udtrykt i ledelsesberetningen i 2022 regnskabet og budgettet for 2023, er det realiserede overordnet set på niveau hermed.

Det forventede resultat før renter var helt som budgetteret, mens større nettofinansieringsudgifter medførte, at resultatet før værdireguleringer på 164 mio.kr. var 5 mio.kr. under budget.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme er det på dele af ejendomsporteføljen - baseret på geografisk beliggenhed og ejendomstype – valgt at forøge kravet til afkastet. Dette har isoleret set medført en nedskrivning på 257 mio.kr.

Forbedringer i ejendommens drift som følge af stigninger i lejeindtægterne i forbindelse med NPI-reguleringer og renoveringer har haft en modsatrettet effekt på 180 mio.kr., hvorefter der fremkommer en nettonedskrivning på 77 mio.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav på ejendomsporteføljen er herefter 4,25 %, mens selskabets gennemsnitlige rente sat i relation til værdien af ejendommene er 1,91 %.

Årets resultat efter værdireguleringer udgør 88 mio.kr.

#### **Balancemæssige forhold:**

Selskabets balance udgjorde ultimo 2023 11.259 mio.kr. og egenkapitalen 4.248 mio.kr., hvilket giver en soliditet på 37,7 %.

På trods af et årsresultat på 88 mio.kr. er egenkapitalen faldet med 115 mio.kr. i 2023. Faldet skyldes en negativ regulering af selskabets rentesikringsinstrumenter med 133 mio.kr. samt et ekstraordinært udbytte i regnskabsåret på 41 mio.kr. til betaling af skat i P/S'ets ejerselskaber.

Værdien af rentesikringsinstrumenterne er baseret på selskabets egne beregninger, hvilket giver en positiv divergens på 43 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 338 mio.kr.

Denne kursregulering er – som værdiansættelsen af ejendommene – en værdi på statustidspunktet og vil derfor variere i forbindelse med udsving i renten. Den rentebærende gæld udgør 57 % af den samlede ejendomsværdi ultimo 2023 mod 58 % i 2022.

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



## VÆRDANSÆTTELSE AF EJENDOMME

I forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendomme er anvendt samme vurderingsprincipper som i de foregående år. Dette betyder, at selskabets ejendomme værdiansættes 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.*

Det skal præciseres, at selskabet beregner ejendommenes nettoafkast med udgangspunkt i de driftsomkostninger, der forventes at skulle afholdes til ejendommenes drift i de kommende år.

Erfaringen viser, at disse omkostninger overstiger de omkostninger, som erhvervsmæglerne vil indregne i forbindelse med et eventuelt salg af ejendommene. Selskabets omkostninger er et udtryk for en høj løbende vedligeholdelse samt højere omkostninger i forbindelse med serviceringen af selskabets lejere – vicevært, trappevask og administration.

Dette forhold medfører, at selskabets afkastprocenter typisk vil være lavere ved samme værdimæssige vurdering af ejendommene.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der for en række ejendomme valgt en stigning i afkastkravene i forhold til 2022-regnskabet, hvilket alt andet lige medfører en nedskrivning af selskabets ejendomme.

Nedskrivningerne relateret til stigningen i de anvendte afkast modsvares delvist af opskrivninger relateret til forbedringer i de driftsmæssige resultater for ejendommene - bl.a. som følge af lejereguleringer baseret på stigningerne i nettoprisindekset i 2023.

Selskabet har til brug for regnskabsudarbejdelsen udarbejdet en selvstændig og udførlig rapport om principperne og baggrunden for værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Rapporten er bl.a. baseret på vurderinger foretaget af eksterne mægler.

## Markedssituationen/eksterne forhold:

2023 var præget af fortsat stor uro i verden, hvor krigen i Ukraine fortsatte, og hvor konflikten i Mellem-østen brød ud igen efter Hamas' terrorangreb i Israel. Samtidig fortsætter Kina den aggressive adfærd over for Taiwan.

På trods af de store internationale usikkerheder klarede dansk økonomi sig godt i 2023 og kom igennem med markante fald i inflationen og forbedringer af købekraften med deraf følgende øgede forbrugsmuligheder i husholdningerne.

Arbejdsmarkedet udviklede sig tillige positivt i 2023, hvor den samlede beskæftigelse for første gang oversteg 3 mio. og steg med mere end 30.000 fuldtidsbeskæftigede i løbet af året. Samtidig er arbejdsløsheden på et historisk lavt niveau, hvor kun 2,9 % af arbejdsstyrken er registreret ledige.

BNP er i 2023 ifølge de seneste tal fra Danmarks Statistik steget med 1,8 % mod 3,6 % i 2022, hvor genrejsningen efter Corona-nedlukningerne var en væsentlig faktor for det relativt høje niveau.

Væksten i BNP, stigende efterspørgsel og stigende beskæftigelse bør alt andet lige have en positiv effekt på ejendomsmarkedet, men er blevet begrænset af det højere renteniveau.

Efter en lang årrække med meget lave og i perioder negative renter begyndte renterne i 2021 at stige fra et niveau, hvor de korte renter var negative og de lange renter stort set var 0 %. De stigende renter fortsatte i hele 2021, 2022 og langt ind i 2023.

Rentestigningerne kom samtidig med, og bl.a. som følge af, en stærkt stigende inflation, der kulminerede i begyndelsen af 2023 og siden har været aftagende og nærmet sig ECB's målsætning i EURO-zonen på 2 %.

Ultimo 2023 begyndte især de lange renter at falde, og der forventes i 2024 et fald i både de korte og lange renter. Tempoet og starten på rentefaldene er de økonomiske eksperter ikke helt enige om, men forventningerne er dog, at de første nedsættelser af de ledende renter vil ske i løbet af sommeren eller begyndelsen af efteråret.

Det danske aktiemarked (OMX C25) oplevede i løbet af 2023 en samlet stigning på 7,0 %, der dog dækkede over betydelige udsving, hvor stigningen i de sidste 2 måneder var på 12,6 %.

Aktiemarkedet var således som rentemarkedet præget af en positiv udvikling i årets sidste måneder.

Med udsigt til rentefald i 2024 forventer selskabet, at aktiviteten på ejendomsmarkedet vil stige i 2024.

### **Det danske ejendomsmarked i 2023:**

Transaktionsmængden på det danske ejendomsmarked var i 2023 på et meget lavt niveau, hvor sælgere og købere havde svært ved at finde et fælles referenceniveau for afkastet på de forskellige ejendomstyper.

De samlede transaktioner udgjorde således ifølge Colliers alene 45 mia.kr. i 2023 hvilket er 58 % lavere end i 2022.

2023 var udover det generelle fald i transaktionsniveauet præget af en stor tilbageholdenhed fra udenlandske investorer, der fra i 2022 at have stået for 54 % af de samlede transaktioner og faldt til 33 % i 2023. Opgøres dette i investeringer var faldet fra 46 mia.kr. til 15 mia.kr.

Investeringsaktiviteten var meget varieret over året, hvor de første 3 kvartaler var på et meget lavt niveau, hvorefter 4. kvartal viste en betydelig fremgang, hvilket kan give håb om bedringer i investeringsmarkedet i 2024.

Som i de foregående år var investeringsaktiviteten absolut størst for boligudlejningsejendomme/-projekter, der i 2023 stod for 41 % af de samlede investeringer, hvilket dog i kr. var et fald fra 34 mia. til 15 mia.

Specifikt for segmentet boligudlejning påvirker reglerne omkring kritisk leje aktiviteten. Kravet til, at ejendommens nettolejendtgæfter skal kunne dække omkostningerne ved et fastforrentet realkreditlån med en 30-årig afdragsprofil gør, at belåningsprocenter i de større byer typisk vil være i niveauet 50 – 60 %, hvilket stiller meget store krav til egenfinansieringen og dermed påvirker aktiviteten.

Den største relative forskydning fra 2022 til 2023 var industri og logistiksegmentet, der steg fra 18 til 25 % af de samlede transaktioner og dermed fortsatte udviklingen fra 2021. Den relativt høje stigning i andelen skal ses i sammenhæng med et tilsvarende fald for detailejendomme. Det vil være nærliggende at se denne udvikling i sammenhæng med nethandlens stigende betydning, hvor der flyttes handel fra detailbutikkerne til nettet og dermed skabes usikkerhed for detailhandlens fremtid i mindre velbeliggende områder.

Investorinteressen for ejendomsmarkedet - villigheden til at købe og ønsket til afkastet afhænger af en lang række faktorer som generel økonomisk usikkerhed, inflation, rente, arbejdsløshed m.m.

Overordnet skal afkastet, der handles til dog sikre en tilfredsstillende nettoforrentning. Et mål for nettoforrentningen er yield gap'et - defineret som forskellen mellem ejendomsafkastet og en relevant rente.

Det lave udbud af investeringsejendomme til salg kan tages som et udtryk for at få ejendomsejere har et behov for at sælge, hvilket indikerer, at økonomien hos disse er tilstrækkelig til at undgå salg, der ikke er forretningsmæssigt begrundede.

### **DEN FORVENTEDE ØKONOMISKE UDVIKLING**

Efter et 2023, der var præget af højere løbende reguleringer af huslejeindtægterne som følge af NPI-reguleringer, forventes en lavere regulering af huslejeindtægter i 2024. Færdiggørelsen af 56 rækkehuse medvirker til, at huslejeindtægterne er budgetteret stigende til 561 mio.kr.

Selskabets tomgang steg i 2023 til 31 mio.kr. (5,6 % af de samlede lejeindtægter) og forventes i 2024 fortsat af være på et for selskabet højt niveau. Gennem betydelige investeringer i tomme lejemål er det forventningen, at tomgangen vil falde i løbet af året og igen i 2025 at være på under 5 % af de samlede lejeindtægter.

Nettolejendtgæfterne forventes i 2024 af stige til 523 mio.kr.

Udfordringerne med stigende byggepriser og renter har medført en generel tilbageholdenhed i markedet i forhold til igangsættelsen af nye boligprojekter.

Modsat store dele af markedet fortsætter selskabet med igangsætning af nye boligprojekter i 2024, hvor der i første kvartal er opstartet opførelsen af 118 nye boliger på Munkebjerg Park. På trods af et overudbud af udlejningsboliger i Odense oplever selskabet fortsat en betydelig efterspørgsel af lejeboliger, hvilket vurderes at hænge sammen med, at selskabets boliger er i høj kvalitet, rimelig pris og gode beliggenheder.

Selskabets driftsomkostninger forventes at stige i takt med udvidelsen af porteføljen og prisstigningerne. Der budgetteres med et resultat før finansiering på 373 mio.kr. og efter på 143 mio.kr.

### **LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 a**

#### **Forretningsmodel:**

Barfoed Group 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.

Selskabet 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:

Selskabet 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 forhold til selskabets medarbejdere. Der foretages en løbende vurdering af behovet for politikker.

#### Miljø og klimapåvirkning:

Selskabet har ikke fundet behov for at udarbejde en politik 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 u hensigtsmæssig klimapåvirkning i form af tomme ejendomme.

#### Sociale og medarbejderforhold:

Selskabet 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.

Selskabet 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 antikorrup tion:

Selskabet 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. Herudover har selskabet alene aktiviteter i Danmark, og disse ting sammenholdt gør, at det er selskabets vurdering, at risikoen for selskabets mulige eksponering mod brud på menneskerettig-

heder ikke er til stede i en grad, der fordrer en nedskreven politik for menneskerettigheder.

Det samme gør sig gældende for antikorrup tion. Barfoed Group har med udgangspunkt i selskabets forretningsmodel, og det faktum at virksomhedens marked udelukkende er Danmark, ikke vurderet, at risikoen for selskabets mulige eksponering mod korrup tion 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. 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 2027.

I 2023 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 ligelig fordeling i overensstemmelse med lovens forskrifter.

Årl § 99 b - kønsmæssig sammensætning af ledelsen	
	2023
Bestyrelsen	
Samlet antal medlemmer	4
Underrepræsenteret køn i pct.	0
Måltal i pct.	50
Årstal for opfyldelse af måltal	2027
Øvrige ledelsesniveauer	
Samlet antal medlemmer	9
Underrepræsenteret køn i pct.	44

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 selskabet kun i begrænset omfang med data, hvilket også er med til at forklare fravalget. Der foretages en løbende vurdering af behovet for politikker.





Munkebjerg Park, Odense



 BARFOED GROUP

Boligbutik

22

*Nedergade, Odense*



## 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.

Den største del af boliglejeindtægterne tager udgangspunkt i en markedsbaseret leje. I perioder med et overudbud af lejeboliger kan lejen risikere at skulle reguleres i nedadgående retning. Da selskabets lejeniveauer generelt ligger i den lave ende af markedssegmentet samtidig med, at boligerne

kvalitets- og beliggenhedsmæssigt er i den absolut bedste del af markedet, forventer selskabet ikke pres på lejeniveauerne.

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 lejereguleringen – udviklingen i nettoprisindekset (NPI) – kan medføre, at lejen for eksisterende lejemål kan overstige markedslejen. Dette 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

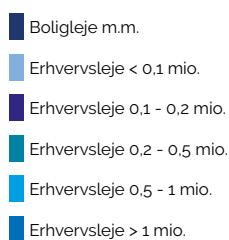
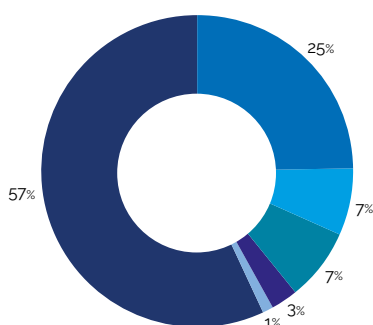
Tomgang har betydning for resultatet, idet enhver tomgang fuldt ud kan ses på selskabets resultat.

Tomgangsrisikoen vurderes på trods af et midlertidigt overudbud af boliger at være ubetydelig for dette segment.

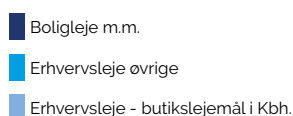
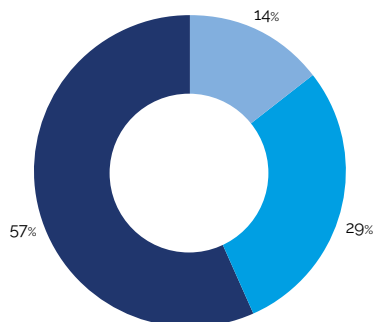
Selskabets lejeindtægter fordeler sig på følgende måde:

23

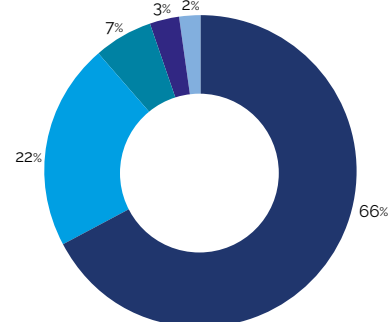
Lejeindtægternes fordeling, omsætning



Lejeindtægternes fordeling, type



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



Risikoen for tomgang på erhvervslejemål er relateret til beliggenhed, anvendelsesmuligheder samt lejers uopsigelighedsperiode og bonitet. De senere års udvikling henimod øget nethandel har i visse områder givet udfordringer i form af stigende tomgang for butikkslejemål. I forbindelse med tomgangen foretager selskabet gennemgribende renoveringer af lejemål for at sikre absolut konkurrencedygtige lejemål. Disse betydelige investeringer foretages primært via egne midler.

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 mindske de konjunkturbestemte tomgangsrisici forsøger selskabet ved indgåelse af erhvervslejekontrakter at opnå størst mulig uopsigelighed fra lejers side samtidig med, at kommende lejers bonitet og betalingsvevne vurderes.

### Markedsafkast på ejendomme:

Markedsafkastet for ejendomme har alene betydning for vurderingen af selskabets soliditet, mens det ingen indflydelse har på hverken driften eller likviditeten. Den regnskabsmæssige værdiansættelse er baseret på lejeindtægter og driftsudgifter samt et defineret afkastkrav.

Selskabet fastlægger afkastkravet ud fra en analyse af ejendomsmarkedet med udgangspunkt i udsagn fra de førende ejendomsmæglere og hensyntagen til både lejeniveauerne i forhold til markedet samt de faktiske medtagne driftsomkostninger. Analyser har vist, at selskabet har højere omkostninger til bl.a. vedligeholdelse og viceværter end mæglerne vil medtage ved værdiansættelsen af ejendomme.

Selskabets aktiver består af 61% boligejendomme og 39% erhvervsjendomme målt på m<sup>2</sup> og hhv. 57% og 43% målt på lejeindtægter.

24

Afkastkrav	Ejendommenes resultat, t.kr.	Teoretisk markeds-værdi, t.kr.	Bogført ejendoms-værdi, t.kr.	Forskels-værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2023, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms-værdi pr. m <sup>2</sup> , t.kr.
5,10%	462.997	9.133.062	10.957.720	-1.824.658	4.248.210	2.423.552	18.682
5,00%	462.997	9.314.629	10.957.720	-1.643.091	4.248.210	2.605.119	19.053
4,90%	462.997	9.503.607	10.957.720	-1.454.113	4.248.210	2.794.097	19.440
4,80%	462.997	9.700.460	10.957.720	-1.257.260	4.248.210	2.990.950	19.843
4,70%	462.997	9.905.689	10.957.720	-1.052.031	4.248.210	3.196.179	20.262
4,60%	462.997	10.119.841	10.957.720	-837.879	4.248.210	3.410.331	20.700
4,50%	462.997	10.343.511	10.957.720	-614.209	4.248.210	3.634.001	21.158
4,40%	462.997	10.577.348	10.957.720	-380.372	4.248.210	3.867.838	21.636
4,30%	462.997	10.822.061	10.957.720	-135.659	4.248.210	4.112.551	22.137
4,25%	462.997	10.957.720	10.957.720	-	4.248.210	4.248.210	22.414
4,20%	462.997	11.078.427	10.957.720	120.707	4.248.210	4.368.917	22.661
4,10%	462.997	11.347.299	10.957.720	389.579	4.248.210	4.637.789	23.211
4,00%	462.997	11.629.614	10.957.720	671.894	4.248.210	4.920.104	23.789
3,90%	462.997	11.926.407	10.957.720	968.687	4.248.210	5.216.897	24.396
3,80%	462.997	12.238.821	10.957.720	1.281.101	4.248.210	5.529.311	25.035

- Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:
- Et afkastkrav mellem 3,25% og 7,00% med et gennemsnit på 4,25%.
- Vedligeholdelsesomkostninger på 89 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligejendomme og 67 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervsjendomme med et gennemsnit på 79 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 37,6 mio. på årsbasis.
- Administrationsomkostninger på kr. 2.727 pr. lejemål svarende til ca. 2% af lejeindtægterne.

Sammenhængen mellem afkastkrav og egenkapital ved normaliseret drift og uændret rente er angivet i

ovenstående tabel. Tabellen er opstillet i t.kr. ekskl. værdier af ubebyggede grunde.

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.

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%	13,60%	6,54%	3,60%	3,33%	30.477	99.930
3,75% - 3,99%	22,80%	11,76%	3,75%	3,75%	20.862	27.698
4,00% - 4,24%	3,52%	4,51%	4,00%	4,00%	24.507	50.018
4,25% - 4,49%	3,85%	5,27%	4,25%	4,25%	19.081	33.092
4,50% - 4,74%	0,77%	1,57%	4,50%	4,50%	17.150	30.661
4,75% - 4,99%	2,29%	-	4,75%	-	25.703	-
5,00% - 5,24%	3,75%	-	5,00%	-	14.701	-
5,25% - 5,49%	6,58%	-	5,25%	-	11.123	-
> 5,50%	9,62%	3,57%	5,98%	5,90%	11.124	17.636
Total	66,78%	33,22%	4,35%	4,05%	17.902	45.428
<b>I alt</b>	<b>100,00%</b>		<b>4,25%</b>		<b>22.414</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 14,33 år. Selskabets fastforrentede gældsforpligtelser inkl.

renteaftaler med fast rente i mere end 3 år udgør 75% af de samlede langfristede rentebærende gældsforpligtelser, mens 65% af gældsforpligtelserne er med en gennemsnitlig rentebinding på næsten 20 år jf. nedenstående oversigt (t.kr.):

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.

25

#### Fastrenteperiode

Gæld / aftale	> 10 år	> 3 - 10 år	> 1 - 3 år	≤ 1 år	I alt
Prioritetsgæld	1.944.593	642.280	905.339	2.835.516	6.327.728
Renteaftaler	2.150.272	-	-	-2.150.272	-
	4.094.865	642.280	905.339	685.244	6.327.728
Andel	65%	10%	14%	11%	100%
Fastrenteperiode, år	19,55	4,11	2,18	< 1	

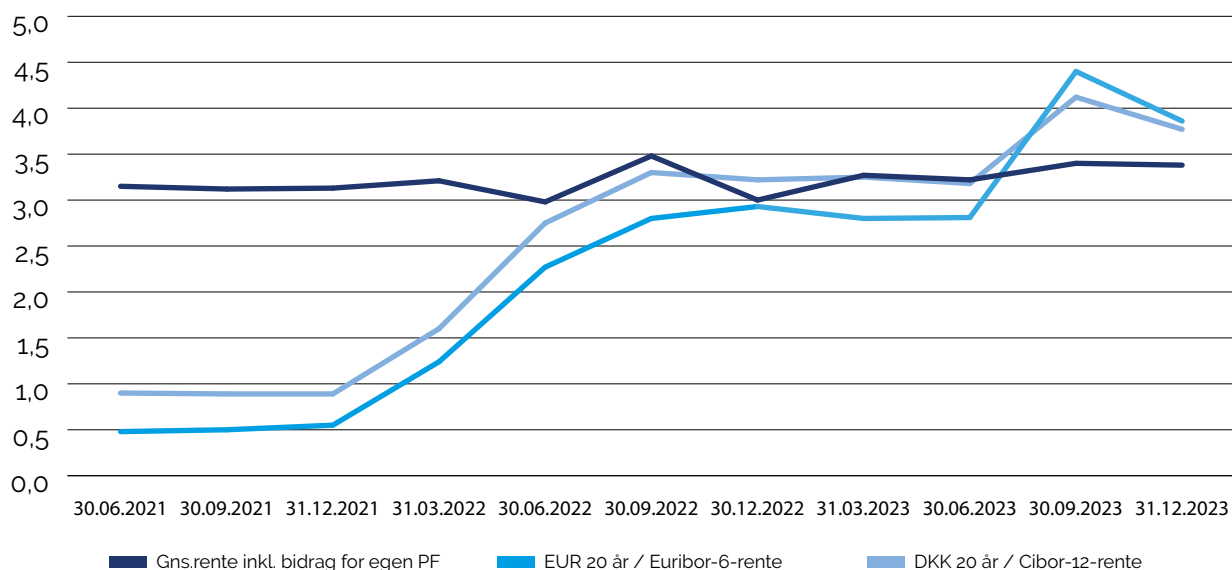
Følsomheden på markedsværdierne af renteaftalerne udgør 2,7 mio. kr. for hvert rentepunkt. Dette indebærer, at markedsværdierne reduceres med 135 mio. kr. ved en stigning i de lange renter på 0,50%. Siden 2016 er reguleringerne af markedsværdierne foretaget over egenkapitalen og ikke som tidligere over resultatopgørelsen.

Udover ændringerne relateret til udsving i renten vil markedsværdierne - i takt med en reduktion af restløbetiden på de indgåede rentesikringsinstrumenter - blive forbedret med 75 mio. kr. frem til udgangen af 2025 ved uændret renteniveau.

Den driftsmæssige følsomhed ved renteændringer er forholdsvis beskeden på kort sigt. En rentestigning på 1% vil således reducere driftsoverskuddet med skønsmæssigt 6-7 mio. kr. årligt i perioden 2024 til 2025. Rentestrategien har medført, at selskabet kun i beskedent omfang har været påvirket af rentestigningerne. Selskabets gennemsnitlige rente inkl. bidrag og marginaler udgjorde således 3,38% ultimo 2023 mod 3,00% primo 2023, hvilket illustreres af grafen på næste side, hvor renteutviklingen markeds-mæssigt og hos selskabet igennem de seneste 30 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

26

#### Finansiering af igangværende projekter

Finansieringen af selskabets byggeprojekter sker dels ved optagelse af størst muligt realkreditlån og dels ved egenfinansiering. For at skabe den størst mulige sikkerhed indhentes der tilsagn om og tilkendegivelse af størrelsen på et realkreditlån før igangsætning af et byggeprojekt.

I den nuværende rentesituation betyder reglerne om kritisk leje, at der kun vil kunne opnås lån svarende til 50 – 60 % af ejendommens værdi efter opførelse og udlejning. Nye byggeprojekter vurderes derfor ud fra, at der skal være en betydelig egenfinansiering.

Da forventningen er, at renterne vil falde indenfor de kommende 3 – 9 måneder vil dette kunne betyde, at der opnås større realkreditbelåning end forudsat ved byggeriernes igangsætning.

#### 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 idéfasen 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 enkelte projekter.

Da selskabets primære aktivitet er ejendomsdrift og ikke byggerier vil udskydelsen af enkelte byggeprojekter kun have yderst beskeden 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, men alene drifts- og byggekreditter ved siden af realkreditbelåningen.

### *Likviditetsmæssige udfordringer*

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

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 værdiførogende 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.







*Munkebjerg Park, Odense*









BARFOED GROUP

06.

Resultatopgørelse

# RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning fra huslejeindtægter ved fuld udlejning		546.855	487.096
Nettoomsætning, tomgangsleje		<u>-30.627</u>	<u>-12.537</u>
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, netto	1	516.228	474.559
Vedligeholdelse		-43.364	-42.164
Øvrige driftsomkostninger		<u>-41.801</u>	<u>-42.406</u>
<b>Resultat ved udlejning af investeringsejendomme</b>		431.063	389.989
Andre driftsindtægter		11.907	14.839
Andre driftsomkostninger		<u>-9.674</u>	<u>-11.492</u>
<b>Resultat af øvrig drift</b>		2.233	3.347
Administrationsindtægt		<u>283</u>	<u>413</u>
<b>Nettoindtægter</b>		433.579	393.749
Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger		-33.410	-26.737
Personaleomkostninger	2	-34.434	-31.276
Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-4.356	-3.334
Fordelte indirekte produktionsomkostninger		<u>6.831</u>	<u>8.714</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		368.210	341.116
Finansielle indtægter	4	7.700	1.788
Finansielle omkostninger	5	<u>-211.474</u>	<u>-189.134</u>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		164.436	153.770
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-76.724	58.080
Kursgevinst/-tab prioritetsgæld, netto		<u>0</u>	<u>1.177</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>87.712</u>	<u>213.027</u>

31



**BARFOED GROUP**

07.

Balance



*Harvings Pakhus, København*

33



*Harvings Pakhus, København*



# BALANCE

Pr. 31. december 2023

		2023	2022
<b>AKTIVER</b>	Note	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	11.024.919	10.458.708
Andre ejendomme	6	73.021	71.917
Bygninger under opførelse	6	30.041	95.360
Driftsmateriel og inventar	6	<u>16.560</u>	<u>16.828</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.144.541</u>	<u>10.642.813</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	147	147
Obligationer, pantebreve og aktier	8	<u>62.814</u>	<u>39.157</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>62.961</u>	<u>39.304</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>11.207.502</u>	<u>10.682.117</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	9	396	447
Andre tilgodehavender		<u>15.585</u>	<u>12.788</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>15.981</u>	<u>13.235</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>35.358</u>	<u>281.559</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>51.339</u>	<u>294.794</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>11.258.841</u>	<u>10.976.911</u>

34

# BALANCE

Pr. 31. december 2023

<b>PASSIVER</b>	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital	10	1.000	1.000
Reserve for rentesikringsinstrumenter		-464.541	-331.891
Overført resultat		4.701.751	4.665.039
Foreslået udbytte		10.000	29.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>4.248.210</u>	<u>4.363.148</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til vedligeholdelse	11	1.746	1.681
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>1.746</u>	<u>1.681</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	6.125.235	5.958.592
Rentesikringsinstrumenter	16	425.945	298.522
Forudbetalt leje og deposita		162.860	166.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>6.714.040</u>	<u>6.424.103</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	77.056	72.620
Rentesikringsinstrumenter	16	38.596	33.369
Bankgæld		87.264	0
Leverandørgæld		36.828	36.892
Anden gæld		55.101	45.098
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>294.845</u>	<u>187.979</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>7.008.885</u>	<u>6.612.082</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>11.258.841</u>	<u>10.976.911</u>
Resultatdisponering	13		
Sikkerhedsstillelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Rentesikringsinstrumenter	16		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17		
Nærtstående parter	18		

35



**BARFOED GROUP**

# 08.

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 2023	1.000	-331.891	4.665.039	29.000	4.363.148
Udbetalt ordinært udbytte	-	-	-	-29.000	-29.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte	-	-	-41.000	-	-41.000
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	-	-132.650	-	-	-132.650
Overført jf. resultatdisponering	-	-	77.712	10.000	87.712
	<u>1.000</u>	<u>-464.541</u>	<u>4.701.751</u>	<u>10.000</u>	<u>4.248.210</u>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten</b>		
Resultat af primær drift	368.210	341.116
Årets af- og nedskrivninger samt hensættelser	4.421	3.204
	<u>372.631</u>	<u>344.320</u>
Forskydninger i indestående i Grundejernes Investeringsfond	51	842
Forskydninger i tilgodehavender	-2.797	-2.249
Forskydninger i gæld til leverandører	-64	-9.203
Forskydninger i anden gæld	10.003	-106
Betalt vedrørende finansielle poster netto	-203.774	-187.346
Amortisering af kreditomkostninger	5.032	3.784
Op- og nedskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	-1.245	2.843
	<u>179.837</u>	<u>152.885</u>
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten</b>	179.837	152.885
Afdrag langfristede gældsforpligtelser	-77.236	-76.831
	<u>102.601</u>	<u>76.054</u>
<b>Pengestrøm fra driftsaktiviteten efter afdrag</b>	102.601	76.054
<b>Pengestrøm fra investeringsaktiviteten</b>		
Køb/salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver (netto)	-582.808	-455.309
Køb/salg af finansielle anlægsaktiver (netto)	-22.412	-30.000
	<u>-605.220</u>	<u>-485.309</u>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktiviteten</b>	-605.220	-485.309
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten</b>		
Kapitalejerne:		
Udbytte	-70.000	-10.000
Fremmedfinansiering:		
Etablering af prioritetslån og lån i kreditinstitutter, netto	243.283	755.270
Kursgevinst/-tab og låneomkostninger prioritetsgæld	0	409
Forskydninger i bankgæld	87.264	-241.869
Forskydninger i forudbetalt husleje og deposita	-4.129	13.272
	<u>256.418</u>	<u>517.082</u>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten</b>	256.418	517.082
<b>ÅRETS PENGESTRØM</b>	<u>-246.201</u>	<u>107.827</u>
Likvide beholdninger pr. 1/1 2023	281.559	173.732
Årets pengestrøm	-246.201	107.827
	<u>35.358</u>	<u>281.559</u>
<b>Likvide beholdninger pr. 31/12 2023</b>	35.358	281.559



BARFOED GROUP

09.

Noter

# NOTER

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
<b>Note 1. Fordeling af nettoomsætning fra huslejeindtægter</b>		
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, bolig m.m.	308.569	280.718
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, erhverv	207.659	193.841
	<u>516.228</u>	<u>474.559</u>
<b>Note 2. Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	57.066	55.213
Pensionsomkostninger	6.529	6.126
Andre omkostninger til social sikring	1.469	1.188
	<u>65.064</u>	<u>62.527</u>
Heraf lønninger overført til andre driftsomkostninger	-6.102	-6.371
Heraf lønninger overført til forbedring, drift, og vedligeholdelse af investeringsejendomme	-24.528	-24.880
	<u>34.434</u>	<u>31.276</u>
Vederlag til bestyrelse udgør	423	598
Vederlag til direktion udgør	7.096	5.979
Gennemsnitligt antal ansatte	109	107
<b>Note 3. Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Andre ejendomme	832	820
Driftsmateriel og inventar	3.662	2.563
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	-138	-49
	<u>4.356</u>	<u>3.334</u>
<b>Note 4. Finansielle indtægter</b>		
Renter/udbytte obligationer, pantebreve og aktier	1.638	642
Opskrivning af obligationer, pantebreve og aktier	1.245	0
Kursgevinst/-tab af obligationer, pantebreve og aktier	735	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	44	32
Nedskrivning renteindtægter Grundejerens Investeringsfond	-44	-32
Andre renteindtægter	4.082	1.146
	<u>7.700</u>	<u>1.788</u>



## NOTER - fortsat

			2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Note 5. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter			176.804	76.694
Andre renteomkostninger			6.351	6.142
Nedskrivning af obligationer, pantebreve og aktier			0	2.843
Valutakursregulering			25	2
Renteforskel renteaftaler			28.294	103.453
			<u>211.474</u>	<u>189.134</u>
<b>Note 6. Materielle anlægsaktiver</b>				
	Investe- ringsejen- domme	Andre ejendomme	Bygning- er under opførelse	Driftsma- teriel og inventar
<b>Kostpris</b>				
Saldo pr. 1/1 2023	6.616.338	81.261	95.360	39.082
Overførsel	88.150	-	-88.150	-
Tilgang i årets løb, køb	319.855	-	-	3.643
Tilgang i årets løb, forbedringer	234.931	1.937	22.831	-
Afgang i årets løb	-	-	-	-790
<b>Kostpris pr. 31/12 2023</b>	<u>7.259.274</u>	<u>83.198</u>	<u>30.041</u>	<u>41.935</u>
42 <b>Opskrivninger</b>				
Saldo pr. 1/1 2023	3.931.036	-	-	-
Årets opskrivninger	182.052	-	-	-
Tilbageførte opskrivninger	-258.288	-	-	-
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<u>3.854.800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>				
Saldo pr. 1/1 2023	88.666	9.345	-	22.254
Årets af- og nedskrivninger	10.312	832	-	3.662
Tilbageførte nedskrivninger	-9.823	-	-	-
Af- og nedskrivning på afhændede og udrangerede aktiver	-	-	-	-541
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<u>89.155</u>	<u>10.177</u>	<u>-</u>	<u>25.375</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023</b>	<u>11.024.919</u>	<u>73.021</u>	<u>30.041</u>	<u>16.560</u>
<b>Indregnede byggelånsrenter m.v.</b>	<u>11.682</u>		<u>124</u>	

## 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 grundig analyse af ejendomsmarkedet, afstemt med førende danske erhvervsejendomsmæglere. Samtidig sker der en vurdering af lejeniveauet i forhold til tilsvarende lejemål, udviklingspotentialer samt den vedligeholdelsesmæssige stand.

Selskabets aktiver består af 61% boligejendomme og 39% erhvervsejendomme målt på m<sup>2</sup> og hhv. 57% og 43% målt på lejeindtægter.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- **et afkastkrav mellem 3,25% og 7,00% med et gennemsnit på 4,25%,**
- **vedligeholdelsesomkostninger på 89 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligejendomme og 67 kr. pr. m<sup>2</sup> for erhvervsejendomme med et gennemsnit på 79 kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til kr. 37,6 mio. på årsbasis,**
- **administrationsomkostninger på kr. 2.727 pr. lejemål svarende til ca. 2% af lejeindtægterne.**

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

Afkastkrav	Ejendommenes resultat, t.kr.	Teoretisk markedsværdi, t.kr.	Bogført ejendoms-værdi, t.kr.	Forskels-værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2023, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms-værdi pr. m <sup>2</sup> , t.kr.
5,10%	462.997	9.133.062	10.957.720	-1.824.658	4.248.210	2.423.552	18.682
5,00%	462.997	9.314.629	10.957.720	-1.643.091	4.248.210	2.605.119	19.053
4,90%	462.997	9.503.607	10.957.720	-1.454.113	4.248.210	2.794.097	19.440
4,80%	462.997	9.700.460	10.957.720	-1.257.260	4.248.210	2.990.950	19.843
4,70%	462.997	9.905.689	10.957.720	-1.052.031	4.248.210	3.196.179	20.262
4,60%	462.997	10.119.841	10.957.720	-837.879	4.248.210	3.410.331	20.700
4,50%	462.997	10.343.511	10.957.720	-614.209	4.248.210	3.634.001	21.158
4,40%	462.997	10.577.348	10.957.720	-380.372	4.248.210	3.867.838	21.636
4,30%	462.997	10.822.061	10.957.720	-135.659	4.248.210	4.112.551	22.137
4,25%	462.997	10.957.720	10.957.720	-	4.248.210	4.248.210	22.414
4,20%	462.997	11.078.427	10.957.720	120.707	4.248.210	4.368.917	22.661
4,10%	462.997	11.347.299	10.957.720	389.579	4.248.210	4.637.789	23.211
4,00%	462.997	11.629.614	10.957.720	671.894	4.248.210	4.920.104	23.789
3,90%	462.997	11.926.407	10.957.720	968.687	4.248.210	5.216.897	24.396
3,80%	462.997	12.238.821	10.957.720	1.281.101	4.248.210	5.529.311	25.035

2023

t.kr.

## Note 7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris

147

Saldo pr. 1/1 2023

147

Kostpris pr. 31/12 2023

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023

147

Kapitalandele i associerede virksomheder

Hjemsted

Selskabskapital, kr.

Ejerandel

V3 Clothing Company ApS

Odense

50.000

49%

Resultat og egenkapital udgjorde efter seneste årsregnskab hhv. 316 t.kr. og 616 t.kr.

Obligationer,  
pantebreve  
og aktier

**Note 8. Finansielle anlægsaktiver**

**Kostpris**

Saldo pr. 1/1 2023	42.000
Tilgang i årets løb	61.783
Afgang i årets løb	-42.214
<b>Kostpris pr. 31/12 2023</b>	<b>61.569</b>

**Opskrivninger**

Saldo pr. 1/1 2023	-
Årets opskrivninger	1.245
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<b>1.245</b>

**Nedskrivninger**

Saldo pr. 1/1 2023	2.843
Nedskrivninger på afhændede aktiver	-2.843
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<b>-</b>

**Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023**

62.814

44

2023

**Note 9. Indestående i Grundejernes Investeringsfond**

t.kr.

**Kostpris**

Saldo pr. 1/1 2023	5.952
Tilgang i årets løb	243
Afgang i årets løb	-448
<b>Kostpris pr. 31/12 2023</b>	<b>5.747</b>

**Nedskrivninger**

Saldo pr. 1/1 2023	5.505
Tilbageførte nedskrivninger	-154
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<b>5.351</b>

**Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023**

396

**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:

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Primo</b>	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
01.jan	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
31.dec	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

	2023 t.kr.	2022 t.kr.
<b>Note 11. Hensættelser til vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1/1 2023	1.681	1.811
Anvendt i året	-12	-21
Regulering vedrørende ophørte lejemål	-51	-233
Årets hensættelse	128	124
	<u>1.746</u>	<u>1.681</u>

#### **Note 12. Langfristede gældsforpligtelser**

Gæld pr. 31/12 2023	6.327.728	6.155.703
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-77.056</u>	<u>-72.620</u>
Nominel gæld	6.250.672	6.083.083
Regulering til amortiseret kostpris	<u>-125.437</u>	<u>-124.491</u>
Gæld til amortiseret kostpris	<u>6.125.235</u>	<u>5.958.592</u>

Af den nominelle gæld forfalder mio.kr. 5.760 efter mere end 5 år.  
Kursværdi af langfristet prioritetsgæld udgør 5.864.295 t.kr.

#### **Note 13. Resultatdisponering**

Overført resultat	36.712	184.027
Udloddet ekstraordinært udbytte	41.000	0
Foreslået udbytte	<u>10.000</u>	<u>29.000</u>
	<u>87.712</u>	<u>213.027</u>

45

#### **Note 14. Sikkerhedsstillelser**

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

##### **Prioritetsgæld t.kr. 6.202.291**

Investeringsejendomme	10.979.169	10.458.708
Andre ejendomme	<u>73.021</u>	<u>71.917</u>
	<u>11.052.190</u>	<u>10.530.625</u>



	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
<b>Note 14. Sikkerhedsstillelser - fortsat</b>		
<b>Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte t.kr. 16.343</b>		
Ejendommen Overgade 61-65, Odense	41.454	39.669
Ejendommen Sprotøften 25-27, Nyborg	10.695	10.522
Ejendommen Sprotøften 28-30, Nyborg	14.523	14.252
Ejendommen Nørregade 14, Nyborg	4.516	4.256
Vognmandsvej 3, 5 og 7, Nyborg	5.564	5.489
Nørregade 8-10/Nygade 2/Mellemgade 25, Nyborg	23.447	23.210
Elmegade 14, København	25.286	26.502
Kronprinsensgade 12, København	37.381	38.622
Pommernsgade 11, København	4.767	5.158
	<u>167.633</u>	<u>167.680</u>
(Gælden er ikke opført i balancen)		
<b>Bankgæld t.kr. 87.264 og negative markedsværdier af sikringsinstrumenter t.kr. 464.541</b>		
Skadesløspantebreve t.kr. 519.000 og ejerpantebreve t.kr. 941.589 i investeringsejendomme	7.363.170	7.252.593
Ejerpantebreve t.kr. 19.100 i andre ejendomme	51.548	50.200
Obligationer, pantebreve og aktier	62.814	27.157
Likvide beholdninger	35.280	93.080
	<u>7.512.812</u>	<u>7.423.030</u>

46

**Note 15. Eventualforpligtelser****Leasingforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingkontrakter på biler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 2.397. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 1 måned og 1 år og har en samlet leasingydelse i hele perioden på t.kr. 1.463.

**Kautionsforpligtelse**

Der er afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i associerede virksomheder max. kr. 1,7 mio.

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
<b>Note 16. Rentesikringsinstrumenter</b>		
Dagsværdi pr. 31/12 2023	464.541	331.891
Heraf afløb inden for 1 år ved uændret renteniveau	<u>-38.596</u>	<u>-33.369</u>
Langfristet del af finansielle instrumenter	425.945	298.522

Selskabet har indgået aftaler til sikring af fremtidige rentebetalinger. Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 2.150.272. 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	483	451
Andre ydelser	<u>332</u>	<u>718</u>
	<u>815</u>	<u>1.316</u>

**Note 18. Nærtstående parter**

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



**BARFOED GROUP**

10.

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 valuta-kursgevinster 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 opdelt i henholdsvis bolig og erhverv. Disse forretningssegmenter udgør selskabets hovedaktiviteter.

### Vedligeholdelse og øvrige driftsomkostninger

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

### Andre driftsindtægter, og -omkostninger

Andre driftsindtægter, og -omkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder levering af serviceydelser og byggeleverancer fra 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- periode</u>
EDB-software	3 år
Bygninger - andre ejendomme	50-100 år
Driftsmateriel og inventar	3-10 år

50 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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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

Dagsværdien for investeringsjendomme 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, driftsomkost-

ninger, 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 netto-realiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Indestående i Grundejernes Investeringsfond

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere netto-realiseringsværdi 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 § 117 er hensat i balancen.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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

### 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**

# 11.

## Selskabets ejendomme

(Del af ledelsesberetningen - ikke revideret)



# SELSKABETS EJENDOMME

(DEL AF LEDELSESBERETNINGEN - IKKE REVIDERET)

Selskabets ejendomme værdiansættes til en anslået dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje i 2024 ved fuld udlejning fratrukket tilknyttede driftsomkostninger og vedligeholdelse i et normalår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi tillægges refusionsaldi og fratrækkes eventuel tomgangsleje i den forventede 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):



53



<b>BOLIG</b>	Udlejnings- areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning 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 2024
<b>Odense</b>								
Annasholmsgade 51-53	736	B	3.431	12.113	-	15.544	21.120	1.053
Banevænget 2 A-P	788	B	10.848	4.530	-	15.378	19.515	839
Billesparken 1-47 og 2-4	1.804	B	29.042	7.970	-	37.012	20.517	1.081
Bjerregårdsvej 8	398	B	1.540	6.566	-	8.106	20.366	1.024
Bredstedgade 6	1.008	B	11.926	8.876	-	20.802	20.638	967
Bredstedgade 18	1.108	B	9.282	10.273	-	19.555	17.649	869
Bredstedgade 58-100	2.880	B	29.703	32.853	-	62.556	21.721	1.074
Brogade 1-3/Nedergade 37	2.582	B/E	13.478	32.472	-	45.950	17.796	924
Brogade 6-8	1.173	B	13.397	10.259	-	23.656	20.167	959
Brolandvænget 8 A-18 B	854	B	7.128	7.903	-	15.031	17.601	1.050
Byfolden 40 A-46 D	780	B	7.986	6.040	-	14.026	17.982	1.045
Bøgedalvænget 2-24 og 1-19	2.379	B	29.076	18.822	-	47.898	20.133	1.123
Carlsgade 7	651	B	3.399	9.347	-	12.746	19.578	993
Christiansgade 15	992	B/E	2.251	11.927	-	14.178	14.293	861
Damhusvej 27	508	B	8.076	5.556	-	13.632	26.834	1.262
Drewsensvej 28-30	1.299	B/E	10.143	13.991	-	24.134	18.579	1.003
Elsdyrløkken 91-177	2.684	B	38.476	13.292	-	51.768	19.288	1.164
Engelstoftsgade 15	535	B	1.980	9.016	-	10.996	20.553	1.021
Engelstoftsgade 17	381	B	4.767	3.416	-	8.183	21.476	1.072
Falen 31 A-B	965	B	4.515	13.797	-	18.312	18.977	979
Frederiksgade 7-9	1.619	B	14.224	17.472	-	31.696	19.577	950
Frederiksgade 11 A-B	916	B/E	12.493	6.857	-	19.350	21.124	1.039
Færøgade 8-10	1.464	B	8.823	18.924	-	27.747	18.953	1.022
Godthåbsgade 25 A-C	1.362	B/E	4.244	23.132	-	27.376	20.100	1.059
Godthåbsgade 31-33	1.230	B	4.692	18.303	-	22.995	18.696	984
Grønløkkevej 13	380	B	3.947	4.196	-	8.143	21.428	1.079
Grønløkkevej 15	367	B	3.685	2.784	-	6.469	17.627	934
Guldbergsvej 18	668	B	6.145	8.392	-	14.537	21.761	1.030
Harekæret 5-13	550	B	8.484	3.444	-	11.928	21.687	1.149
Heltzensgade 5	427	B	1.333	6.041	-	7.374	17.267	956
Holmehusvej 67	340	B	1.964	4.669	-	6.633	19.508	1.063
Hunderupvej 23	574	B/E	6.954	4.295	-	11.249	19.598	1.065
Hunderupvej 125 B	165	B	6.197	-	112	6.085	36.883	1.200
Jagtvej 14	498	B	3.146	9.199	-	12.345	24.789	1.207
Jens Benzonsgade 52	609	B/E	7.273	6.498	-	13.771	22.613	1.137
Jens Benzonsgade 56	564	B/E	7.325	6.111	-	13.436	23.822	1.161
Klaregade 34-38/Horsetorvet 1-3	3.500	B/E	52.800	21.578	-	74.378	21.251	1.034
Kochsgade 13-21	2.308	B	22.515	29.091	-	51.606	22.360	1.047
Kochsgade 49	408	B/E	1.519	5.645	-	7.164	17.560	914
Kochsgade 83-85/Mågevej 2-8	2.243	B/E	11.958	36.028	-	47.986	21.394	1.034
Kragsbjergvej 9	350	B	1.590	5.550	-	7.140	20.399	1.053
Købkesvej 62-66	1.093	B/E	6.316	10.138	-	16.454	15.054	892
Lahns-gade 7 A-B	576	B	3.105	9.107	-	12.212	21.201	1.082
Lahns-gade 48-50	683	B/E	4.916	8.828	-	13.744	20.124	1.016
Langelandsgade 10-12	1.164	B	7.375	16.207	-	23.582	20.259	1.044
Lollandsgade 1-5/Fynsgade 6	3.760	B	18.492	47.261	-	65.753	17.487	923
Læssøegade 1	1.134	B/E	6.049	14.217	-	20.266	17.872	847
Læssøegade 3	838	B/E	21.785	-	1.520	20.265	24.182	1.164
Læssøegade 19	878	B/E	2.761	10.994	-	13.755	15.666	920

<b>BOLIG</b>	Udlejnings- areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning 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 2024
<b>Odense - fortsat</b>								
Morelvænget 1 A-B, 2-20	1.020	B	17.055	1.751	-	18.806	18.437	1.122
Munkebjergvænget 5-13	10.109	B	166.787	146.157	-	312.944	30.957	1.364
Munkebjergvænget 18-40	13.484	B	267.519	160.926	-	428.445	31.774	1.324
Munkebjergvænget 50-96	15.750	B/E	430.533	64.829	-	495.362	31.452	1.325
Munkebjergvænget 51-161	7.473	B	197.069	17.749	-	214.818	28.746	1.275
Nansensgade 5/Schacksgade 38	1.167	B/E	13.301	12.683	-	25.984	22.266	1.079
Nansensgade 7/Schacksgade 35	754	B	3.188	9.195	-	12.383	16.423	969
Nansensgade 8-12/Schacksgade 37	1.934	B/E	11.740	25.601	-	37.341	19.308	990
Nansensgade 14/Thuresensgade 38	878	B	16.073	5.557	-	21.630	24.636	1.139
Nedergade 43-67/Provstegade 8-18	3.828	B	44.429	35.753	-	80.182	20.946	996
Nyborgvej 56	669	B/E	2.188	8.828	-	11.016	16.466	875
Nyborgvej 69	1.708	B	46.640	1.578	-	48.218	28.231	1.339
Nyborgvej 77-81	2.551	B	72.852	6.058	-	78.910	30.933	1.395
Nyborgvej 92	599	B	3.145	6.867	-	10.012	16.715	855
Nyborgvej 96	714	B	7.000	9.142	-	16.142	22.608	1.103
Nørrevænget 8-12	3.556	B	38.498	42.183	-	80.681	22.689	1.078
Oppermannsvej 4	420	B	2.163	6.159	-	8.322	19.813	1.014
Overgade 61-65	2.037	B	18.443	23.011	-	41.454	20.350	854
Overgade 67-67 B	834	B	11.915	5.428	-	17.343	20.796	1.062
Palnatokesvej 29	691	B	8.448	7.155	-	15.603	22.579	1.121
Palnatokesvej 36	840	B	7.989	7.783	-	15.772	18.776	1.014
Pantheonsgade 18	792	B	3.446	12.879	-	16.325	20.611	1.020
Pjentedamsgade 2	911	B	14.024	4.401	-	18.425	20.225	1.022
Plumsgade 14	394	B	3.146	-	469	2.677	6.793	639
Plumsgade 16	394	B	4.448	1.343	-	5.791	14.697	945
Plumsgade 18	394	B	3.407	328	-	3.735	9.479	743
Reventlowsvej 78/Nyborgvej 27	1.249	B/E	6.856	16.654	-	23.510	18.823	928
Roersvej 15 A-B	576	B	4.430	4.886	-	9.316	16.173	841
Roersvej 21	401	B	3.372	3.479	-	6.851	17.084	933
Roesskovsvej 20-26 og PulsPark	10.436	B	227.841	71.527	-	299.368	28.686	1.304
Roesskovsvej 28-32	5.742	B	97.741	45.551	-	143.292	24.955	1.154
Roesskovsvej 42-64	6.496	B	51.070	38.390	-	89.460	13.772	788
Schacksgade 13	383	B/E	1.725	6.343	-	8.068	21.064	1.057
Schacksgade 28	384	B	3.815	5.352	-	9.167	23.872	1.173
Schacksgade 44	644	B	3.000	9.323	-	12.323	19.135	959
Skibhusvej 25-27	888	B	16.432	4.107	-	20.539	23.129	1.078
Skibhusvej 29	835	B/E	16.167	2.437	-	18.604	22.280	1.038
Skibhusvej 31	802	B	15.221	720	-	15.941	19.876	954
Skibhusvej 33	914	B	16.369	1.348	-	17.717	19.384	925
Skibhusvej 35	814	B	16.575	653	-	17.228	21.165	1.010
Skibhusvej 60-64	1.320	B	17.229	10.720	-	27.949	21.174	1.066
Skibhusvej 78	662	B/E	7.524	8.665	-	16.189	24.455	1.135
Skibhusvej 147	907	B	3.156	13.834	-	16.990	18.733	992
Skibhusvej 149	481	B/E	1.916	7.878	-	9.794	20.362	1.003
Skibhusvej 151-153	870	B	3.130	11.556	-	14.686	16.881	977
Skibhusvej 155-157	1.805	B	6.373	30.943	-	37.316	20.673	1.037
Skovgyden 27	160	B	5.618	-	3	5.615	35.095	1.013
Spangsvej 126 A-E	530	B	6.399	1.617	-	8.016	15.124	857
Stadionvej 49	388	B	3.039	3.643	-	6.682	17.221	923

<b>BOLIG</b>	Udlejnings- areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning 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 2024
<b>Odense - fortsat</b>								
Stigehaven 1-39	1235	B	19.196	9.623	-	28.819	23.335	1.239
Stigevej 262 A-264 H	732	B	7.674	6.028	-	13.702	18.719	1.070
Store Glasvej 48	390	B	3.743	4.633	-	8.376	21.477	1.084
Søhustofte 38-96	1.985	B	33.807	3.477	-	37.284	18.783	1.111
Søndergade 36	264	B	1.795	2.371	-	4.166	15.779	824
Sønderskovvænget 2-64	1.940	B	34.288	1.544	-	35.832	18.470	853
Thuresensgade 11	380	B	1.381	5.602	-	6.983	18.376	950
Thuresensgade 13 A-C	1.140	B	10.990	15.392	-	26.382	23.142	1.108
Tolderlundsvej 62	772	B	6.173	7.387	-	13.560	17.565	893
Tolderlundsvej 70-72	1.400	B	11.513	15.585	-	27.098	19.355	984
Vesterbro 113	410	B	9.021	-	2.058	6.963	16.983	935
Vesterbro 115/Vestre Stationsvej 102	972	B	9.317	6.405	-	15.722	16.175	926
Vestergade 90 C	996	B	12.545	12.961	-	25.506	25.608	1.141
Virketofte 5-27	732	B	7.390	6.033	-	13.423	18.338	1.045
Væddeløbsvej 40-86	1.682	B	20.032	11.563	-	31.595	18.784	1.077
Vægtens Kvarter 34-118	2.242	B	33.431	10.266	-	43.697	19.490	1.241
Østerled 7-11	1.413	B	4.282	21.607	-	25.889	18.322	947
Østerled 13-19	1.819	B	6.646	28.841	-	35.487	19.509	996
Østerled 23	420	B	1.573	6.093	-	7.666	18.251	923
<b>Fredericia</b>								
Bjerggade 55-61 og 63 A-B	1.252	B	7.675	7.168	-	14.843	11.856	917
Danmarksgade 71/ Dronningensgade 56	1.266	B/E	6.877	9.511	-	16.388	12.944	912
Kildeskoven 2-84	3.233	B	28.321	13.514	-	41.835	12.940	920
Kongensgade 29-31	2.499	B/E	9.464	11.317	-	20.781	8.316	641
Kongensgade 33-37	1.746	B	9.499	10.843	-	20.342	11.651	748
Kongensgade 39/Danmarksgade 65	1.839	B/E	9.047	13.196	-	22.243	12.095	883
Sjællandsgade 96-98	2.946	B/E	23.628	10.703	-	34.331	11.653	780
Skovbakken 1-16	2.816	B	25.695	20.922	-	46.617	16.554	1.160
Valmuevej 10-32	724	B	7.051	3.855	-	10.906	15.064	1.137
Valmuevej 1-25	4.066	B	19.740	13.980	-	33.720	8.293	761
Ydunsvej 5-7	834	B	4.801	6.520	-	11.321	13.575	926
<b>Nyborg</b>								
Bredahlsvej 16-18	453	B	6.857	-	566	6.291	13.886	1.045
Bredahlsvej 20-22	570	B	7.001	926	-	7.927	13.908	1.042
Bredahlsvej 26-28	532	B	6.941	846	-	7.787	14.636	1.098
Mellemgade 7	290	B	5.840	-	1.104	4.736	16.331	1.073
Nørregade 14	467	B/E	2.893	1.623	-	4.516	9.670	778
Sprotoften 25-27	1.119	B	8.800	1.895	-	10.695	9.558	740
Sprotoften 28-30	1.566	B	13.404	1.119	-	14.523	9.274	729
Svanedamsgade 5-7	548	B	6.130	-	1.057	5.073	9.258	827
Tårnparken 1-41	2.885	B	39.718	4.794	-	44.512	15.429	891
Vestervoldgade 11-23 C	1.846	B	22.002	1.767	-	23.769	12.876	734
Vognmandsvej 3, 5 og 7	600	B	5.604	-	40	5.564	9.274	749
Åparken 33-47	1.924	B	12.937	17.220	-	30.157	15.675	1.267
<b>Munkebo</b>								
Nyhøjen 102-118/ Rosendalen 201-213, 202-228/ Solbakken 101-121, 201-231, 202-224	14.284	B	122.349	26.652	-	149.001	10.431	819

<b>BOLIG</b>	Udlejnings- areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning 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 2024
<b>Svendborg</b>								
Møllergade 62	575	B/E	3.170	2.976	-	6.146	10.690	780
<b>Ryslinge</b>								
Engvej 10-32 og 5-9	930	B	12.877	-	1.038	11.839	12.730	1.017
<b>Kolding</b>								
Bredgade 20-32/Tøndervej 10-14	5.096	B/E	60.298	1.634	-	61.932	12.153	845
<b>Ålborg</b>								
Fredericiagade 3-7	3.437	B	47.964	11.622	-	59.586	17.337	1.064
Svinget 9-27/Schubertsvej 18	1.660	B	22.276	8.149	-	30.425	18.328	1.244
<b>København</b>								
Bjelkes Allé 43	559	B/E	6.329	9.108	-	15.437	27.615	1.382
Elmegade 14	908	B/E	11.751	13.535	-	25.286	27.848	1.408
Falkoner Allé 82-84	1.996	B/E	45.516	46.674	-	92.190	46.187	2.011
Kronprinsensgade 12	610	B/E	15.076	22.305	-	37.381	61.281	2.775
Peder Hvitfeldts Stræde 6	839	B/E	20.283	8.575	-	28.858	34.396	1.642
Pommernsgade 11	352	B	3.051	1.716	-	4.767	13.541	969
<b>Bornholm</b>								
Gammeltoft 36, nr. 1-38, Hasle	2.591	B	30.731	-	10.237	20.494	7.909	804
Gregersgade 9-47, Åkirkeby	1.683	B	18.201	-	3.986	14.215	8.446	847
Kløvervænget 1-21 og 8-22, Åkirkeby	1.235	B	12.420	-	2.690	9.730	7.879	795
Toftelunden 6, nr. 1-33, Hasle	1.863	B	18.321	-	4.460	13.861	7.440	820
<b>Øvrige</b>								
Lindholmsvej 24, Nørresundby	2.774	B	49.520	4.042	-	53.562	19.309	1.076
Lindholmsvej 50, Nørresundby	1.778	B	22.350	4.796	-	27.146	15.268	957
Nørregade 41-41 B, Ikast	1.660	B	19.150	3.401	-	22.551	13.585	744
R. Hougårds Vej 2 A-B, Randers	496	B	5.126	-	30	5.096	10.273	928
R. Hougårds Vej 2 C og 4, Randers	1.146	B	14.206	-	3.630	10.576	9.229	760
Rolstrupparken 26A-28T, Nykøbing Mors	1.952	B	24.071	-	5.448	18.623	9.541	809
Østergade 54, Hjørring	3.122	B	46.157	10.731	-	56.888	18.222	903
Østergade 54, Tønder	1.563	B	15.065	1.365	-	16.430	10.512	858
<b>Total bolig</b>	<b>276.815</b>		<b>3.623.978</b>	<b>2.021.361</b>	<b>38.448</b>	<b>5.606.891</b>	<b>20.255</b>	<b>1.056</b>

57

## ERHVERV

### Odense

Blangstedgårdsvej 1	3.499	E	20.222	6.191	-	26.413	7.549	575
Cikorievej 38-102	10.136	E	49.943	7.688	-	57.631	5.686	436
Filosofgangen 3	2.375	B/E	10.410	18.736	-	29.146	12.272	654
Filosofgangen 17	198	B/E	5.346	874	-	6.220	31.411	1.396
Hjallesevej 21	630	B/E	2.606	12.612	-	15.218	24.155	1.186
Holkebjergvej 60 B	385	E	1.741	8	-	1.749	4.541	439
Hunderupvej 19/Læssøgade 2	999	B/E	9.536	14.213	-	23.749	23.773	1.146
Jernbanegade 14/ St. Gråbrødrestreæde 17	1.941	B/E	14.255	19.609	-	33.864	17.447	983
Kongensgade 39	787	B/E	20.106	-	1.615	18.491	23.495	1.404
Kongensgade 64-68	7.839	B/E	37.005	24.329	-	61.334	7.824	541
Kongensgade 65	903	B/E	7.984	4.316	-	12.300	13.622	971
Landbrugsvej 8-10	2.757	E	17.837	10.718	-	28.555	10.357	749
Lille Gråbrødrestreæde 1	2.494	E	58.048	-	9.399	48.649	19.506	925



<b>ERHVERV</b>	Udlejnings- areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning 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 2024
<b>Odense - fortsat</b>								
Læssøegade 215	1.296	E	24.001	7.175	-	31.176	24.056	1.513
Munkebjergvænget 1 og 3	8.372	E	168.295	40.461	-	208.756	24.935	952
Munkebjergvænget 1 B	1.200	E	17.705	27.580	-	45.285	37.738	1.393
Nyborgvej 62	283	B/E	1.247	1.411	-	2.658	9.392	721
Nørregade 71-75	1.726	E	10.911	18.582	-	29.493	17.088	953
Slotsgade 18-22	10.047	E/P	55.045	70.177	-	125.222	12.464	584
Sortebrødre Torv 7/Claus Bergs Gade 12	830	B/E	3.997	18.938	-	22.935	27.632	1.293
Store Glasvej 53	745	B/E	1.457	7.510	-	8.967	12.036	822
St. Gråbrødrestræde 11/ Skt. Gertrudsstræde 3-5	1.303	B/E	11.055	16.790	-	27.845	21.370	1.158
Vestergade 1	1.244	B/E	30.572	21.632	-	52.204	41.964	2.097
Vestergade 3	377	E	17.808	-	3.674	14.134	37.491	2.000
Vestergade 5	735	B/E	15.367	8.462	-	23.829	32.420	1.714
Vestergade 11	2.554	E	33.352	19.809	-	53.161	20.815	1.088
Vestergade 49/ Gråbrødrepassagen 12	1.603	E	46.149	-	399	45.750	28.540	1.607
<b>Fredericia</b>								
Danmarksgade 1	843	B/E	8.019	2.224	-	10.243	12.151	905
Danmarksgade 4/Kirkestræde 2	2.345	E	11.091	-	3.058	8.033	3.425	619
Danmarksgade 9-11	1.866	B/E	9.499	6.854	-	16.353	8.763	707
Teknikervej 10-24	3.098	E	16.485	194	-	16.679	5.384	450
Vendersgade 1 A, Fredericia Midtpunkt	2.973	E	25.493	17.613	-	43.106	14.499	1.014
Vesterballevvej 24	1.320	E	10.332	697	-	11.029	8.355	586
<b>Svendborg</b>								
Ramsherred 10	3.250	E	39.099	6.223	-	45.322	13.945	795
Tinghusgade 22	768	E	3.227	6.975	-	10.202	13.285	881
Tinghusgade 24-26	676	B/E	6.415	4.395	-	10.810	15.992	1.016
Toldbodvej 13-15	2.813	B/E	42.324	-	8.628	33.696	11.979	875
<b>Nyborg</b>								
Baggersgade 2/Kirkegade 1	783	B/E	10.015	1.756	-	11.771	15.034	943
Dronningensvej 5-7	1.520	E	13.223	-	1.667	11.556	7.602	623
Falstervej 10 A-K	4.087	E	15.049	4.513	-	19.562	4.786	365
Korsgade 2/Torvet 3/Mellemgade 9	2.005	B/E	20.472	2.699	-	23.171	11.557	880
Korsgade 4/Kongegade 7/ Mellemgade 8	1.896	B/E	21.307	-	3.600	17.707	9.339	735
Mellemgade 19/Nørregade 8 B	259	B/E	3.151	527	-	3.678	14.201	1.003
Mellemgade 24/Lille Kongegade 2	751	B/E	7.094	2.535	-	9.629	12.821	912
Nørregade 8-10/Nygade 2/ Mellemgade 25	1.506	B/E	15.732	7.715	-	23.447	15.569	1.062
Torvet 7	547	B/E	3.906	1.014	-	4.920	8.995	713
Torvet 9/Slotsgade 1-1 A	682	B/E	6.516	1.461	-	7.977	11.697	868
<b>Kolding</b>								
Vejlevej 317	735	E	16.952	757	-	17.709	24.093	1.720
<b>Børkop</b>								
Ny Boder 41	829	E	14.244	415	-	14.659	17.682	1.288
<b>Tilst</b>								
Anelystparken 1	1.635	E	34.203	931	-	35.134	21.489	1.287
Anelystparken 3-5	2.313	E	70.411	1.085	-	71.496	30.910	1.782
Anelystparken 7-9	440	E	13.541	715	-	14.256	32.399	1.896
<b>Middelfart</b>								
Jernbanegade 75-77	4.483	E	37.889	3.221	-	41.110	9.170	620

<b>ERHVERV</b>	Udlejnings- areal m <sup>2</sup>	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning 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 2024
<b>Vissenbjerg</b>								
Trævænget 1-7	1.279	E	3.892	1.408	-	5.300	4.144	350
<b>Ballerup</b>								
Borupvang 5 B	5.037	E	92.426	-	12.722	79.704	15.824	848
<b>Haderslev</b>								
Chr. X's Vej 22	5.440	E	101.678	1.178	-	102.856	18.907	1.204
<b>Ishøj</b>								
Industridalen 7-9	14.739	E	250.618	35.387	-	286.005	19.405	1.193
<b>Søborg</b>								
Buddingevej 199-201 A-B	2.419	E	31.083	-	5.360	25.723	10.634	714
<b>Helsingør</b>								
Prøvestensvej 22-30	4.589	E	77.998	-	585	77.413	16.869	968
<b>Ålborg</b>								
Palads Parkering	14.200	P	20.771	120.169	-	140.940	9.925	551
<b>København</b>								
Admiralgade 25/Laksegade 32	778	B/E	11.780	18.838	-	30.618	39.355	1.689
Emdrupvej 28 A-B	5.603	E	140.316	31.479	-	171.795	30.661	1.361
Gammel Kongevej 120	2.074	B/E	64.212	23.129	-	87.341	42.112	1.676
Grønnegade 16/ Pistolstræde 6	443	B/E	20.347	5.793	-	26.140	59.007	2.622
Grønnegade 18/Ny Østergade 11/ Pistolstræde 4	1.082	B/E	42.561	37.420	-	79.981	73.920	2.903
Hovedvagtsgade 8	2.807	E	137.481	88.300	-	225.781	80.447	2.994
Højbro Plads 4/Læderstræde 1-3	4.362	B/E	283.621	206.956	-	490.577	112.466	3.802
Kronprinsensgade 14	783	B/E	19.811	21.350	-	41.161	52.568	2.444
Købmagergade 28	1.570	B/E	69.513	38.480	-	107.993	68.786	2.980
Købmagergade 38	414	B/E	26.306	24.467	-	50.773	122.640	5.265
Larsbjørnsstræde 24	354	B/E	12.359	4.348	-	16.707	47.195	2.231
Nordre Fasanvej 15/Finsensvej 4 F	2.889	B/E	64.854	26.798	-	91.652	31.725	1.548
Ny Østergade 3	1.943	E	90.446	49.928	-	140.374	72.246	3.154
Ny Østergade 9	1.083	E	42.531	56.472	-	99.003	91.416	3.590
Ny Østergade 12	977	E	35.195	34.730	-	69.925	71.571	2.922
Pilestræde 40 A-C/ Sværtegade 1-3	3.430	B/E	137.002	52.721	-	189.723	55.313	2.318
Scandiagade 8/Sydhavns Plads 12	12.490	E	308.055	103.109	-	411.164	32.920	1.398
Skt. Peders Stræde 29-31/ Larsbjørnsstræde 26	2.081	B/E	44.757	30.207	-	74.964	36.023	1.797
Østergade 13/Lille Kongensgade 12-14	3.924	B/E	169.697	204.922	-	374.619	95.469	3.899
Østergade 16	3.586	B/E	134.295	130.313	-	264.608	73.789	2.992
<b>Total erhverv inkl. parkering</b>	<b>212.057</b>		<b>3.601.294</b>	<b>1.800.242</b>	<b>50.707</b>	<b>5.350.829</b>	<b>36.257</b>	<b>1.787</b>

59

<b>EJ UDNYTTEDE BYGGERETTER</b>								
<b>Odense</b>								
Munkebjergvænget 51-161 mfl.	23.094	U	23.261	33.197	-	56.458	2.445	
Odensevej 2 A	3.107	U	10.741	-	-	10.741	3.457	
<b>Total ej udnyttede byggeretter</b>	<b>26.201</b>		<b>34.002</b>	<b>33.197</b>	<b>-</b>	<b>67.199</b>	<b>2.565</b>	
<b>TOTAL</b>								
<b>Total for porteføljen</b>	<b>515.073</b>		<b>7.259.274</b>	<b>3.854.800</b>	<b>89.155</b>	<b>11.024.919</b>	<b>21.405</b>	<b>1.135</b>

Definition: Bogført værdi pr. m<sup>2</sup> = Bogført værdi / udlejningsarealLeje pr. m<sup>2</sup> pr. år 1/1 2024 = Aktuel leje pr. 1/1 2024 / udlejningsareal

Typeforklaring: B = Boligformål

E = Erhvervsformål

P = Parkeringshus

U = Ubebygget grund / udviklingsprojekt



**BARFOED GROUP P/S**

Nedergade 35, 5000 Odense C

CVR-nr. 25 51 29 79