

# OBEL·LFI

EJENDOMME

## Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 7. marts 2024

---

Dirigent Torben Black

CVR-nr. 32 56 08 30  
Vestergade 2C  
1456 København K

## Indhold

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                    | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer  | 3  |
| Ledelsesberetning                    |    |
| Selskabsoplysninger                  | 5  |
| Koncernens hoved- og nøgletal        | 6  |
| Beretning                            | 7  |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december |    |
| Anvendt regnskabspraksis             | 10 |
| Resultatopgørelse                    | 16 |
| Balance                              | 17 |
| Egenkapitalopgørelse                 | 19 |
| Pengestrømsopgørelse for koncernen   | 20 |
| Noter                                | 21 |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Obel-LFI Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2024

Direktion:

---

Torben Black  
Adm. direktør

---

Stella Jacobsson  
Direktør

Bestyrelse:

---

Anders C. Obel  
Formand

---

Arne Due-Hansen  
Næstformand

---

Karsten Sivebæk Knudsen

---

Peter Winther

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Obel-LFI Ejendomme A/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

#### Grundlag for konklusion

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

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

#### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 7. marts 2024

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen  
statsaut. revisor  
mne18628

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsaut. revisor  
mne32198

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Obel-LFI Ejendomme A/S  
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94  
CVR-nr.: 32 56 08 30

Stiftet: 4. november 2009  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Anders C. Obel, formand  
Arne Due-Hansen, næstformand  
Karsten Sivebæk Knudsen  
Peter Winther

### Direktion

Torben Black, adm. direktør  
Stella Jacobsson, direktør

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Dattervirksomheder

Teglværskajens Pier ApS, København, 100 % ejerandel  
Bangs Torv, Herlev ApS, København, 100 % ejerandel

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 7. marts 2024 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Koncernens hoved- og nøgletal

| Hovedtal (tkr.):                   | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Resultatopgørelse</b>           |                  |                  |                  |                  |                  |
| Huslejeindtægter                   | 143.203          | 145.044          | 167.051          | 181.903          | 189.859          |
| Driftsresultat                     | 104.918          | 114.091          | 118.648          | 136.443          | 142.737          |
| Avance/tab ved salg af ejendomme   | 10.345           | 17.746           | 0                | 0                | 0                |
| Værdiregulering af ejendomme       | 96.871           | 101.565          | 663.008          | 107.254          | -98.545          |
| Finansielle poster, netto          | -36.877          | -46.002          | -45.905          | 64.406           | -71.832          |
| Resultat af ordinær drift før skat | 175.257          | 187.400          | 735.751          | 308.103          | -27.640          |
| <b>Årets resultat</b>              | <b>136.734</b>   | <b>145.937</b>   | <b>573.868</b>   | <b>240.318</b>   | <b>-21.687</b>   |
| <b>Aktiver</b>                     |                  |                  |                  |                  |                  |
| Materielle anlægsaktiver           | 2.982.731        | 3.297.063        | 4.189.033        | 4.472.807        | 4.427.930        |
| Finansielle anlægsaktiver          | 0                | 0                | 0                | 36.956           | 15.002           |
| Ejendomme til videresalg           | 57.866           | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Tilgodehavender                    | 1.713            | 3.516            | 3.788            | 2.406            | 5.661            |
| Likvide beholdninger               | 77.067           | 213.883          | 28.927           | 5.906            | 4.295            |
| <b>Aktiver i alt</b>               | <b>3.119.377</b> | <b>3.514.462</b> | <b>4.221.748</b> | <b>4.518.075</b> | <b>4.452.888</b> |
| <b>Passiver</b>                    |                  |                  |                  |                  |                  |
| Egenkapital                        | 783.664          | 968.690          | 1.537.321        | 1.716.480        | 1.670.245        |
| Hensættelser                       | 94.016           | 109.260          | 270.822          | 331.979          | 315.538          |
| Langfristet gæld                   | 2.164.580        | 2.171.555        | 2.085.712        | 2.368.696        | 2.360.521        |
| Kortfristet gæld                   | 77.117           | 264.957          | 327.893          | 100.920          | 106.584          |
| <b>Passiver i alt</b>              | <b>3.119.377</b> | <b>3.514.462</b> | <b>4.221.748</b> | <b>4.518.075</b> | <b>4.452.888</b> |
| <b>Nøgletal</b>                    |                  |                  |                  |                  |                  |
| Driftsafkast                       | 73,3%            | 78,7%            | 71,0%            | 75,0%            | 75,2%            |
| Rentedækning                       | 2,8 x            | 2,5 x            | 2,6 x            | -                | 2,0x             |
| Egenkapitalandel                   | 25,1%            | 27,6%            | 36,4%            | 38,0%            | 37,5%            |
| Egenkapitalforrentning             | 17,3%            | 16,7%            | 45,8%            | 14,8%            | -1,3%            |

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Obel-LFI Ejendomme investerer i velbeliggende erhvervs- og boligejendomme i Storkøbenhavn.

Obel-LFI Ejendomme tilbyder lejemål i ejendomme af høj kvalitet på gode beliggenheder med optimal infrastruktur.

#### Udviklingen i Obel-LFI Ejendommens aktiviteter

Udviklingen af ejendommen Bangs Torv, Herlev ApS er fortsat i 2023. Der pågår en lokalplansproces for området, der muliggør opførelse af et boligprojekt med erhverv i stueplan på i alt ca. 28.000 m<sup>2</sup>. Ny lokalplan forventes i 2024.

Selskabets ejendom på Lygten 37, København har de sidste par år gennemgået en større udvikling med tilbygning af 75 studieboliger oven på den eksisterende erhvervsnejendom. Projektet stod færdigt i 3. kvartal 2023. Ungdomsboligerne er fuldt udlejet. Udlejning af erhvervsdelen pågår.

Selskabets boligejendomme er ved udgangen af 2023 fuldt udlejet. Selskabets erhvervsnejendomme har ved udgangen af 2023 en udlejningsprocent på 92,2 %. Der er ikke modtaget væsentlige opsigelser i 2023 til fraflytning i 2024.

#### Årets resultat

Obel-LFI Ejendomme har i 2023 realiseret et underskud på 21,7 mio. kr. mod et overskud på 240,3 mio. kr. i 2022. Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendomsportefølje.

Driftsresultatet for 2023 blev på 142,7 mio. kr. svarende til 75,2 % af selskabets lejeindtægter mod 136,4 mio. kr. i 2022 svarende til 75,0 % af lejeindtægterne. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Den begyndende afmatning i ejendomsmarkedet i efteråret 2022 som følge af stigende renter og høj inflation er fortsat ind i 2023. Antallet af gennemførte transaktioner er således reduceret markant i 2023 i forhold til de seneste år. Obel-LFI Ejendomme har på denne baggrund revurderet afkastkravene på selskabets ejendomme.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør netto en nedskrivning på 98,5 mio. kr. svarende til 2,2 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2023. Den samlede værdiregulering sammensætter sig af en opskrivning på 213 mio. kr. svarende til 4,8 % af porteføljens værdi som følge af forbedringer af porteføljens afkast. Ændring af afkastkrav har isoleret set medført en nedskrivning af porteføljen med 311 mio. kr. svarende til 7,0 % af porteføljens værdi.

Selskabets erhvervsnejendomme er herefter værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 32.900 kr./m<sup>2</sup> baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,32 %. Boligejendomme er værdiansat til 38.140 kr./m<sup>2</sup> baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,06 %.

Årets resultat anses under de givne markedsforhold for tilfredsstillende.



## Ledelsesberetning

### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør 1.670,2 mio. kr. pr. 31. december 2023 (2022: 1.716,5 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 37,5 % (2022: 38,0 %).

Der foreslås ikke udlodning af udbytte på baggrund af regnskabet for 2023.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 3,5 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er et urealiseret tab på 24,5 mio. kr. efter udskudt skat.

### Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2024 et driftsresultat, der er på niveau med 2023. Udlejningen af erhvervsdelen af Lygten 37 forventes ikke at generere væsentlig indtjening i 2024. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation og det højere renteniveau forventes der ingen værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2024. Værditilvæksten baseret på eventuelle forbedringer i den underliggende drift forventes således modsvaret af svagt stigende afkastkrav i markedet. Der forventes på dette grundlag et resultat for 2024 på mellem 50-60 mio. kr. Hvor til kommer en eventuel værdiregulering af ejendomsporteføljen.

Obel-LFI Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til erhvervs- og boligformål. Fokus herpå vil fortsætte i 2024.

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

### Særlige risici

#### *Generelle risici*

Det er af væsentlig betydning for Obel-LFI Ejendommens muligheder for at opnå et tilfredsstillende afkast, at selskabet har en høj udlejningsprocent og konstaterer en stabil udvikling i lejeniveauet.

For at reducere risikoen for tomgang med deraf følgende fald i driftsresultatet søger Obel-LFI Ejendomme til stadighed at indgå længerevarende lejekontrakter, idet der dog er en generel tendens i markedet til, at der indgås kortere lejekontrakter end tidligere. Ved udgangen af 2023 kan ca. 20 % (2022: 36 %) af selskabets lejeindtægter fra erhvervsporteføljen bortfalde inden for 1 år, og ca. 17 % (2022: 18 %) af erhvervsindtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Selskabets boliglejemål indgår ikke i opgørelsen, da boliglejemål lovbestemt løbende kan opsiges med 3 måneders varsel. Til gengæld kan der for boliglejemål forventes en relativ hurtig genudlejning. 56 % af selskabets lejeindtægter kommer fra boliglejemål.

Ejendomsporteføljens markedsværdi - og dermed selskabets resultat og økonomiske stilling - påvirkes væsentligt af markedsudviklingen i afkastkrav på investeringsejendomme og porteføljens aktuelle udlejningsforhold, herunder omfanget af tomgang. Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2023 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,2 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 250 mio. kr.

#### *Finansielle risici*

Obel-LFI Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2023 er renten på 72 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 28 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde på rentefafdækningen var ultimo 2023 12,1 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 3,1 %.

## Ledelsesberetning

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

### *Kreditrisici*

Selskabets kreditrisici knytter sig primært til omsætningsaktiver indregnet i balancen samt kundernes evne til fremover at honorere indgåede lejekontrakter.

Selskabet har i erhvervsporteføljen enkelte større kunder. Ca. 18 % af selskabets samlede indtægter i 2023 kom således fra 1 kunde.

### *Miljøforhold*

Det er Obel-LFI Ejendommens opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der blandt koncernens nuværende kunder ikke er risiko for væsentlig miljøpåvirkning.

En anden væsentlig miljørisiko i et ejendomsselskab er affaldshåndtering, særligt i forbindelse med større renoveringer af ejendomme. Obel-LFI Ejendomme håndterer dette ved at følge regler for kildesortering af affald og sikre, at entreprenører følger samme regler.

Obel-LFI Ejendomme har kontinuerligt fokus på at minimere den negative klimapåvirkning ved at gennemføre energibesparende tiltag i forbindelse med udvikling og drift af ejendomme samt indretninger til kunderne, f.eks. installation af LED-belysning. Ejendommenes energiforbrug overvåges løbende for sikring af en optimal udnyttelse af energikilder, f.eks. fjernvarme.

Ejendomsporteføljen har et gennemsnitligt energimærke målt på kvadratmeter på A.

Selskabet vil i 2024 fortsat have fokus på at gennemføre energibesparende tiltag på ejendomsporteføljen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Obel-LFI Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Obel-LFI Ejendomme A/S og alle virksomheder, hvori moderselskabet ejer mere end 50 % af aktiekapitalen eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af de enkelte virksomheders reviderede regnskaber ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter og med efterfølgende eliminering af intern omsætning, avancer, renter, udbytter, mellemværender og aktiebesiddelser.

Nyerhvervede virksomheder medtages i koncernregnskabet og i moderselskabets regnskab fra anskaffelsestidspunktet.

Frasolgte eller ophørte virksomheder medtages i koncernregnskabet frem til afhændelses- eller ophørstidspunktet. Sammenligningstal og hovedtal korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

På anskaffelsestidspunktet opgøres forskellen mellem anskaffelsessummen og den indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og gældsposter er reguleret til værdier, som afspejler såvel aktivernes som passivernes dagsværdi for Obel-LFI Ejendomme A/S.

I de tilfælde, hvor anskaffelsesprisen overstiger den opgjorte indre værdi på købstidspunktet, indregnes forskelsbeløbet i købsåret som koncerngoodwill.

### Virksomhedssammenslutninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Ligeledes reklassificeres den akkumulerede værdiændring indregnet i egenkapitalen til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlige. Hvis den sikrede posts fremtidige pengestrømme ændrer sig, så kriterierne for regnskabsmæssig sikring ikke længere er opfyldt, reklassificeres den akkumulerede værdiændring af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

#### Huslejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

#### Andre indtægter

Andre indtægter vedrører primært administrationsindtægter fra eksterne parter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommens standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

#### Andre omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, m.v.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteutgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Skat af årets resultat

Obel-LFI Ejendomme A/S er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester. Tilknyttede virksomheder med negativ indre værdi er målt til 0 kr. Herudover er tilgodehavender som er uerholdelige hos disse tilknyttede virksomheder nedskrevet med moderselskabets andel af den negative indre værdi. En eventuel forpligtelse optages i balancen under anden gæld.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er kreditforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er kreditforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerende nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikret transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen opgøres efter den såkaldte indirekte metode. Pengestrømmen opdeles i hovedområderne drift, investering og finansiering. Opgørelsen viser koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømsopgørelsen for koncernen reguleres for til- og afgang af aktiver og passiver samt for køb og salg af virksomheder.

#### ***Pengestrøm fra driftsaktivitet***

- opgøres med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat inkl. avance ved salg af ejendomme, men før afskrivninger, og reguleres for ikke-kontante poster samt ændring i driftskapitalen. Der foretages fradrag for betalte skatter.

#### ***Pengestrøm fra investeringsaktivitet***

- omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt værdipapirer henført til investeringsaktivitet. Endvidere indgår modtaget udbytte fra associerede virksomheder samt nettoinvestering ved køb og salg af virksomheder.

#### ***Pengestrøm fra finansieringsaktivitet***

- omfatter betalinger til og fra aktionærer samt optagelse af og afdrag på prioritetsgæld og anden langfristet gæld.

#### ***Likviditet***

- omfatter likvide beholdninger samt andre poster, som indgår i koncernens kortfristede likviditetsstyring.

### Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Segmentoplysningerne følger Koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Driftsafkast:           | $\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Huslejeindtægter}}$            |
| Rentedækning:           | $\frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Finansielle poster, netto}}$              |
| Egenkapitalandel:       | $\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning: | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$   |



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

| (t.kr.)  | Note | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |      | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
| Huslejeindtægter                                       | 2    | 189.859        | 181.903        | 183.890        | 176.249        |
| Andre driftsindtægter                                  |      | 2.198          | 1.254          | 2.184          | 1.254          |
| Ejendomsomkostninger                                   |      | -36.977        | -35.152        | -33.818        | -31.732        |
| Andre eksterne omkostninger                            | 3    | -12.343        | -11.562        | -12.328        | -11.540        |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>142.737</b> | <b>136.443</b> | <b>139.928</b> | <b>134.231</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi | 6    | -98.545        | 107.254        | -98.545        | 107.254        |
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder            | 7    | 0              | 0              | 1.929          | 1.696          |
| Finansielle indtægter                                  | 4    | 219            | 118.227        | 554            | 118.219        |
| Finansielle omkostninger                               | 4    | -72.051        | -53.821        | -72.051        | -53.776        |
| <b>Resultat før skat</b>                               |      | <b>-27.640</b> | <b>308.103</b> | <b>-28.185</b> | <b>307.624</b> |
| Skat af årets resultat                                 | 5    | 5.953          | -67.785        | 6.498          | -67.306        |
| <b>Årets resultat</b>                                  |      | <b>-21.687</b> | <b>240.318</b> | <b>-21.687</b> | <b>240.318</b> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| (t.kr.)                                      | Note | Koncern          |                  | Moderselskab     |                  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |      | 2023             | 2022             | 2023             | 2022             |
| <b>AKTIVER</b>                               |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6    |                  |                  |                  |                  |
| Investeringsejendomme                        |      | 4.193.372        | 4.470.973        | 4.193.372        | 4.253.239        |
| Investeringsejendomme under opførelse        |      | 233.106          | 0                | 0                | 0                |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 1.452            | 1.834            | 1.452            | 1.834            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <u>4.427.930</u> | <u>4.472.807</u> | <u>4.194.824</u> | <u>4.255.073</u> |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 7    | 0                | 0                | 215.799          | 153.870          |
| Andre tilgodehavender                        | 1    | 15.002           | 36.956           | 15.002           | 36.956           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <u>15.002</u>    | <u>36.956</u>    | <u>230.801</u>   | <u>190.826</u>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <u>4.442.932</u> | <u>4.509.763</u> | <u>4.425.625</u> | <u>4.445.899</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 0                | 15.238           | 63.786           |
| Selskabsskat                                 | 5    | 2.972            | 0                | 3.517            | 0                |
| Andre tilgodehavender                        |      | 2.689            | 2.406            | 2.207            | 1.879            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <u>5.661</u>     | <u>2.406</u>     | <u>20.962</u>    | <u>65.665</u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <u>4.295</u>     | <u>5.906</u>     | <u>956</u>       | <u>224</u>       |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <u>9.956</u>     | <u>8.312</u>     | <u>21.918</u>    | <u>65.889</u>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <u>4.452.888</u> | <u>4.518.075</u> | <u>4.447.543</u> | <u>4.511.788</u> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| (t.kr.)  | Note | Koncern          |                  | Moderselskab     |                  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  |      | 2023             | 2022             | 2023             | 2022             |
| <b>PASSIVER</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                                       | 8    |                  |                  |                  |                  |
| Aktiekapital   |      | 72.000           | 72.000           | 72.000           | 72.000           |
| Reserve for opskrivning efter indre værdis metode        |      | 0                | 0                | 0                | -7.131           |
| Reserver for sikringstransaktioner                       |      | -3.522           | 21.026           | -3.522           | 21.026           |
| Overført resultat  |      | 1.601.767        | 1.623.454        | 1.601.767        | 1.630.585        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                 |      | <u>1.670.245</u> | <u>1.716.480</u> | <u>1.670.245</u> | <u>1.716.480</u> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                            |      |                  |                  |                  |                  |
| Udskudt skat   | 5    | 315.505          | 331.951          | 315.505          | 331.971          |
| Andre hensatte forpligtelser                             |      | 33               | 28               | 33               | 28               |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                      |      | <u>315.538</u>   | <u>331.979</u>   | <u>315.538</u>   | <u>331.999</u>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                   | 9    |                  |                  |                  |                  |
| Prioritetsgæld   |      | 2.274.359        | 2.297.766        | 2.274.359        | 2.297.766        |
| Deposita   |      | 66.645           | 60.930           | 64.836           | 58.709           |
| Anden gæld   | 1    | 19.517           | 10.000           | 19.517           | 10.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>             |      | <u>2.360.521</u> | <u>2.368.696</u> | <u>2.358.712</u> | <u>2.366.475</u> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser       | 9    | 26.457           | 20.438           | 26.457           | 20.438           |
| Skyldig selskabsskat                                     | 5    | 0                | 11.268           | 0                | 10.789           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                 |      | 4.499            | 15.650           | 3.356            | 14.592           |
| Kreditinstitutter  |      | 34.668           | 21.504           | 34.668           | 21.504           |
| Periodeafgrænsningsposter                                | 10   | 3.935            | 4.889            | 3.935            | 4.889            |
| Anden gæld   |      | 37.025           | 27.171           | 34.632           | 24.622           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>             |      | <u>106.584</u>   | <u>100.920</u>   | <u>103.048</u>   | <u>96.834</u>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                          |      | <u>2.467.105</u> | <u>2.469.616</u> | <u>2.461.760</u> | <u>2.463.309</u> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                    |      | <u>4.452.888</u> | <u>4.518.075</u> | <u>4.447.543</u> | <u>4.511.788</u> |
| <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b> | 11   |                  |                  |                  |                  |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             | 12   |                  |                  |                  |                  |
| <b>Ejerforhold</b>                                       | 13   |                  |                  |                  |                  |
| <b>Nærtstående parter</b>                                | 14   |                  |                  |                  |                  |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)

| Koncern                                      | Aktie-<br>kapital | Reserve<br>for<br>opskriv-<br>ning efter<br>indre<br>værdi-<br>metode | Reserver<br>for sik-<br>ringstran-<br>sak-<br>tioner | Overført<br>resultat | I alt            |
|--|-------------------|---|--|----------------------|------------------|
|  |                   |   |  |                      |                  |
| Saldo 1. januar 2023                         | 72.000            | 0   | 21.026   | 1.623.454            | 1.716.480        |
| Værdiregulering af fremtidig<br>rentesikring | 0                 | 0   | -24.548  | 0                    | -24.548          |
| Overført jf. resultatdisponering             | 0                 | 0   | 0  | -21.687              | -21.687          |
| <b>Saldo 31. december 2023</b>               | <b>72.000</b>     | <b>0</b>  | <b>-3.522</b>  | <b>1.601.767</b>     | <b>1.670.245</b> |

| Moderselskab                                 | Aktie-<br>kapital | Reserve<br>for<br>opskriv-<br>ning efter<br>indre<br>værdi-<br>metode | Reserver<br>for sik-<br>ringstran-<br>sak-<br>tioner | Overført<br>resultat | I alt            |
|--|-------------------|---|--|----------------------|------------------|
|  |                   |   |  |                      |                  |
| Saldo 1. januar 2023                         | 72.000            | -7.131  | 21.026   | 1.630.585            | 1.716.480        |
| Værdiregulering af fremtidig<br>rentesikring | 0                 | 0   | -24.548  | 0                    | -24.548          |
| Overført jf. resultatdisponering             | 0                 | 1.929   | 0  | -23.616              | -21.687          |
| Andre reguleringer                           | 0                 | 5.202   | 0  | -5.202               | 0                |
| <b>Saldo 31. december 2023</b>               | <b>72.000</b>     | <b>0</b>  | <b>-3.522</b>  | <b>1.601.767</b>     | <b>1.670.245</b> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Pengestrømsopgørelse for koncernen

| (t.kr.)  | 2023           | 2022            |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet:</b>             |                |                 |
| Årets driftsresultat                                 | 142.737        | 136.443         |
| Årets afskrivninger                                  | 382            | 48              |
| Finansielle poster, netto                            | -71.832        | 64.406          |
| Betalte skatter                                      | -17.810        | -44.963         |
| <b>I alt før ændring i driftskapital</b>             | <b>53.477</b>  | <b>155.934</b>  |
| Ændring i kortfristede tilgodehavender               | -284           | 1.382           |
| Ændring i kortfristet gæld mv.                       | 3.470          | -1.408          |
| <b>Ændringer i driftskapital</b>                     | <b>3.186</b>   | <b>-26</b>      |
| <b>Pengestrømme fra driften i alt</b>                | <b>56.663</b>  | <b>155.908</b>  |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      | -54.050        | -176.568        |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt</b>    | <b>-54.050</b> | <b>-176.568</b> |
| <b>Pengestrømme før finansieringsaktivitet</b>       | <b>2.613</b>   | <b>-20.660</b>  |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |                |                 |
| Udbytte til aktionærer                               | 0              | -200.000        |
| Optagelse af realkreditlån                           | 0              | 837.304         |
| Indfrielse/afdrag af realkreditlån                   | -17.388        | -403.640        |
| Ændring af bankgæld                                  | 13.164         | -236.025        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt</b> | <b>-4.224</b>  | <b>-2.361</b>   |
| <b>Samlet pengestrøm i alt</b>                       | <b>-1.611</b>  | <b>-23.021</b>  |
| Likviditet primo året                                | 5.906          | 28.927          |
| <b>Likviditet ultimo året</b>                        | <b>4.295</b>   | <b>5.906</b>    |
| Likvide midler                                       | 4.295          | 5.906           |
| <b>Likviditet 31. december</b>                       | <b>4.295</b>   | <b>5.906</b>    |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

##### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for den enkelte ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som Obel-LFI Ejendomme anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
+/- Reguleringer til lejen  
- Vedligeholdelsesomkostninger  
- Driftsomkostninger  
- Administration  
= Reguleret driftsresultat

/Afkastprocent  
= Bruttoværdi

##### Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer er i 2023 fastsat ud fra et NPI på 1 %, dog er kontraktens bestemmelser om minimums- og maksimumsreguleringer anvendt. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

##### Reguleringer til lejen

I ejendomme, hvor det vurderes, at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedsleje. For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje.

##### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger, som ikke dækkes af kunderne, fratrækkes.

##### Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m<sup>2</sup> pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse mellem 40-55 kr. pr m<sup>2</sup>. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m<sup>2</sup> uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

##### Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed, baseret på Obel-LFI Ejendommens markedskendskab, herunder erfaringer ved finansiering og køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling, fortsat

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

Selskabets erhvervsejendomme er pr. 31. december 2023 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,25 % og 4,5 %. Erhvervsejendommene er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,3 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 100 mio. kr.

Selskabets boligejendomme er pr. 31. december 2023 værdiansat ud fra et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på mellem 3,8 % og 4,25 %. Boligejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,2 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 250 mio. kr.

#### Finansielle risici og finansielle instrumenter

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har Obel-LFI Ejendomme en målsætning om en egenkapitalandel ikke under 25 %. Selskabets fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering liggende i niveau 60-75 % af porteføljen. Realkreditfinansieringen optages primært i konvertible realkreditobligationer med fast rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

Obel-LFI Ejendomme investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Selskabet ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passiv siden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes primært ved optagelse af lån i fastforrentede realkreditobligationer og i mindre omfang ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2023 var 72 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige længde på renteaftækningen var ultimo 2023 12,1 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 3,1 %.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2023 negativt påvirket af et kurstab på indgået renteaftaler med 3,5 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør et tab på 24,5 mio. kr. efter skat.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto -4,5 mio. kr. som indgår i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver med 15,0 mio. kr. og -19,5 mio. kr. under anden langfristet gæld. I 2022 udgjorde markedsværdien netto 27,0 mio. kr. som indgik i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver med 37,0 mio. kr. og -10,0 mio. kr. under anden langfristet gæld

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

| (t.kr.)   | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
| <b>2 Segmentoplysninger</b>   |                |                |                |                |
| Erhvervsjendomme  | 84.707         | 81.964         | 78.738         | 76.310         |
| Boligejendomme  | 105.152        | 99.939         | 105.152        | 99.939         |
|   | <u>189.859</u> | <u>181.903</u> | <u>183.890</u> | <u>176.249</u> |
| <b>3 Andre eksterne omkostninger</b>  |                |                |                |                |
| Løn og gage   | 1.487          | 1.414          | 1.487          | 1.414          |
| Pensioner og pensionsbidrag   | 129            | 121            | 129            | 121            |
| Omkostninger til social sikring   | 24             | 23             | 24             | 23             |
| Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger   | -323           | -324           | -323           | -324           |
| Videredebiterede udgifter   | -1.256         | -1.256         | -1.256         | -1.256         |
|   | <u>60</u>      | <u>-22</u>     | <u>60</u>      | <u>-22</u>     |
| Vederlag til bestyrelsen udgør  | 200            | 200            | 200            | 200            |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere  | 3              | 3              | 3              | 3              |
| Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee. Vederlaget udgør 2.800 t.kr. i 2023 mod 2.700 t.kr. i 2022. |                |                |                |                |
| <b>4 Finansielle indtægter og udgifter</b>  |                |                |                |                |
| Renteindtægter, bank  | 219            | 76             | 554            | 68             |
| Kursgevinst ved indfrielse af prioritetsgæld  | 0              | 118.151        | 0              | 118.151        |
| Renteindtægter  | <u>219</u>     | <u>118.227</u> | <u>554</u>     | <u>118.219</u> |
| Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder   | <u>0</u>       | <u>0</u>       | <u>446</u>     | <u>0</u>       |
| Renteomkostninger   | <u>72.051</u>  | <u>53.821</u>  | <u>72.051</u>  | <u>53.776</u>  |
| Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder   | <u>0</u>       | <u>0</u>       | <u>0</u>       | <u>0</u>       |



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

| (t.kr.)   | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
| <b>5 Skat</b>   |                |                |                |                |
| <b>Årets resultat</b>   |                |                |                |                |
| Aktuel skat   | 3.560          | 45.793         | 3.015          | 45.314         |
| Regulering vedrørende tidligere år                              | 30             | -1             | 30             | -1             |
| Årets regulering af udskudt skat                                | -9.543         | 21.993         | -9.543         | 21.993         |
| Årets skat i alt  | <u>-5.953</u>  | <u>67.785</u>  | <u>-6.498</u>  | <u>67.306</u>  |
| <b>Udskudt skat</b>   |                |                |                |                |
| Udskudt skat 1. januar  | 331.951        | 270.798        | 331.971        | 270.818        |
| Regulering vedr. tidligere år                                   | 20             | 0              | 0              | 0              |
| Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter                 | -6.923         | 39.160         | -6.923         | 39.160         |
| Årets regulering af udskudt skat                                | -9.543         | 21.993         | -9.543         | 21.993         |
| Udskudt skat 31. december                                       | <u>315.505</u> | <u>331.951</u> | <u>315.505</u> | <u>331.971</u> |
| <b>Udskudt skat indregnet i balancen</b>                        |                |                |                |                |
| Over egenkapitalen  | -991           | 5.932          | -991           | 5.932          |
| Over resultatopgørelsen   | 316.496        | 326.019        | 316.496        | 326.039        |
| Udskudt skat 31. december                                       | <u>315.505</u> | <u>331.951</u> | <u>315.505</u> | <u>331.971</u> |
| <b>Skyldig/tilgodehavende selskabsskat</b>                      |                |                |                |                |
| Skyldig/tilgodehavende skat pr. 1. januar 2023                  | 11.268         | 10.439         | 10.789         | 10.342         |
| Regulering vedr. tidligere år                                   | 10             | -1             | 30             | -1             |
| Årets aktuelle skat   | 3.560          | 45.793         | 3.015          | 45.314         |
| Betalt skat i året  | -17.810        | -44.963        | -17.351        | -44.866        |
| Skyldig/tilgodehavende skat pr. 31. december                    | <u>-2.972</u>  | <u>11.268</u>  | <u>-3.517</u>  | <u>10.789</u>  |
| <b>Skyldig/tilgodehavende selskabsskat indregnet i balancen</b> |                |                |                |                |
| Tilgodehavender   | -2.972         | 0              | -3.517         | 0              |
| Kortfristet gæld  | 0              | 11.268         | 0              | 10.789         |
| Skyldig skat pr. 31. december                                   | <u>-2.972</u>  | <u>11.268</u>  | <u>-3.517</u>  | <u>10.789</u>  |
| <b>Udskudt skat 31. december 2023 hviler på følgende:</b>       |                |                |                |                |
| Materielle anlægsaktiver  | 315.220        | 331.290        | 315.220        | 331.290        |
| Gældsforpligtelser  | 293            | 687            | 293            | 687            |
| Fremførbart underskud   | -8             | -26            | -8             | -6             |
| Udskudt skat 31. december                                       | <u>315.505</u> | <u>331.951</u> | <u>315.505</u> | <u>331.971</u> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver (t.kr.) Koncern

|  | Investerings-<br>ejendomme | Investerings-<br>ejendomme<br>under opførelse |
|--|----------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2023                              | 3.272.570                  | 0   |
| Tilgang  | 38.678                     | 15.372  |
| Overført til "Investeringsejendomme under opførelse" | -217.734                   | 217.734                                       |
| Kostpris 31. december 2023                           | 3.093.514                  | 233.106                                       |
| Dagsværdireguleringer 1. januar 2023                 | 1.198.403                  | 0   |
| Årets dagsværdireguleringer                          | -98.545                    | 0   |
| Dagsværdireguleringer 31. december 2023              | 1.099.858                  | 0   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>       | <b>4.193.372</b>           | <b>233.106</b>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023</b>          | <b>4.470.973</b>           | <b>0</b>                                      |

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

#### Moderselskab

|  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 2.977.650                  |
| Tilgang  | 38.678                     |
| Kostpris 31. december 2023                     | 3.016.328                  |
| Dagsværdireguleringer 1. januar 2023           | 1.275.589                  |
| Årets dagsværdireguleringer                    | -98.545                    |
| Dagsværdireguleringer 31. december 2023        | 1.177.044                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>4.193.372</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023</b>    | <b>4.253.239</b>           |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver (forsat)

(t.kr.)

##### Koncern

|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|---|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 1.913   |
| Kostpris 31. december 2023                     | 1.913   |
| Afskrivninger 1. januar 2023                   | 79  |
| Årets afskrivninger                            | 382   |
| Afskrivninger 31. december 2023                | 461   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>1.452</b>                                  |

##### Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023

1.834

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Ejendomsomkostninger | 382 |
| Andre omkostninger   | 0   |
|                      | 382 |

##### Moderselskab

|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--|---|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 1.913   |
| Kostpris 31. december 2023                     | 1.913   |
| Afskrivninger 1. januar 2023                   | 79  |
| Årets afskrivninger                            | 382   |
| Afskrivninger 31. december 2023                | 461   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>1.452</b>                                  |

##### Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023

1.834

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

|                      |     |
|----------------------|-----|
| Ejendomsomkostninger | 382 |
| Andre omkostninger   | 0   |
|                      | 382 |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

##### Moderselskab

|  | Tilknyttede<br>Virksomheder |
|--|-----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 161.000                     |
| Tilgang via koncerntilskud                     | 60.000                      |
| Kostpris 31. december 2023                     | 221.000                     |
| Værdireguleringer 1. januar 2023               | -7.130                      |
| Årets værdiregulering                          | 1.929                       |
| Værdireguleringer 31. december 2023            | -5.201                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>215.799</b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023</b>    | <b>153.870</b>              |

##### Datterselskaber

|                          | Ejerandel | Hjemsted  |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Teglværkskajens Pier ApS | 100 %     | København |
| Bangs Torv, Herlev ApS   | 100 %     | København |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 8 Aktiekapital og resultatdisponering

Aktiekapitalen består af 72.000.000 aktier af nominelt 1 kr. (fuldt indbetalt).

#### Forslag til resultatdisponering

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode | 1.929          | 1.696          |
| Overført resultat  | -23.616        | 238.622        |
|  | <u>-21.687</u> | <u>240.318</u> |

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

| Koncern        | Gæld i alt       |                    |                      |                        |
|----------------|------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
|                | 31/12<br>2023    | Afdrag<br>næste år | Langfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
| Prioritetsgæld | 2.300.816        | 26.457             | 2.274.359            | 2.148.880              |
| Deposita       | 66.645           | 0                  | 66.645               | 66.645                 |
| Anden gæld     | 56.542           | 37.025             | 19.517               | 20.389                 |
|                | <u>2.424.003</u> | <u>63.482</u>      | <u>2.360.521</u>     | <u>2.235.914</u>       |
| <br>           |                  |                    |                      |                        |
| Moderselskab   | Gæld i alt       |                    |                      |                        |
|                | 31/12<br>2023    | Afdrag<br>næste år | Langfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
| Prioritetsgæld | 2.300.816        | 26.457             | 2.274.359            | 2.148.880              |
| Deposita       | 64.836           | 0                  | 64.836               | 64.836                 |
| Anden gæld     | 54.149           | 34.632             | 19.517               | 19.517                 |
|                | <u>2.419.801</u> | <u>61.089</u>      | <u>2.358.712</u>     | <u>2.233.233</u>       |

#### 10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne huslejeindtægter vedrørende efterfølgende år.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

#### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|  | Koncern   |           | Moderselskab |           |
|--|-----------|-----------|--------------|-----------|
|  | 2023      | 2022      | 2023         | 2022      |
| Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på | 2.300.816 | 2.318.204 | 2.300.816    | 2.318.204 |
| er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på    | 4.193.372 | 4.253.239 | 4.193.372    | 4.253.239 |

#### 13 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Lundbeckfond Invest A/S  
Scherfigsvej 7  
2100 København Ø

#### 14 Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen samt selskaber i Lundbeckfonden-koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår jf. årsregnskabslovens § 98c stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.