

OBEL·LFI

EJENDOMME

Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 23. marts 2022

Dirigent Torben Black

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 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 23. marts 2022

Direktion:

Torben Black
Adm. direktør

Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:

Anders C. Obel
Formand

Bertil From
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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 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 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 23. marts 2022

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
Bertil From, 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
Kirkebjerg Parken ApS, København, 100 % ejerandel
Bangs Torv, Herlev ApS, København, 100 % ejerandel

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2022 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2017	2018	2019	2020	2021
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	72.830	99.102	143.203	145.044	167.051
Driftsresultat	58.476	74.957	104.918	114.091	118.648
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	0	10.345	17.746	0
Avance/tab ved indfrielse af renteaftækning	-78.206	2.927	0	0	0
Værdiregulering af ejendomme	43.602	99.953	96.871	101.565	663.008
Finansielle poster, netto	-25.767	-29.377	-36.877	-46.002	-45.905
Resultat af ordinær drift før skat	-1.895	148.460	175.257	187.400	735.751
Årets resultat	-1.476	107.382	136.734	145.937	573.868
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	2.107.921	2.750.812	2.982.731	3.297.063	4.189.033
Ejendomme til videresalg	0	0	57.866	0	0
Tilgodehavender	2.284	7.017	1.713	3.516	3.788
Likvide beholdninger	19.988	10.394	77.067	213.883	28.927
Aktiver i alt	2.130.193	2.768.223	3.119.377	3.514.462	4.221.748
Passiver					
Egenkapital	544.349	794.027	783.664	968.690	1.537.321
Hensættelser	16.744	55.651	94.016	109.260	270.822
Langfristet gæld	790.467	1.588.840	2.164.580	2.171.555	2.085.712
Kortfristet gæld	778.633	329.705	77.117	264.957	327.893
Passiver i alt	2.130.193	2.768.223	3.119.377	3.514.462	4.221.748
Nøgletal					
Driftsafkast	80,3%	75,6%	73,3%	78,7%	71,0%
Rentedækning	2,3 x	2,6 x	2,8 x	2,5 x	2,6 x
Egenkapitalandel	25,6%	28,7%	25,1%	27,6%	36,4%
Egenkapitalforrentning	-0,3%	16,0%	17,3%	16,7%	45,8%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 573,9 mio. kr. mod 145,9 mio. kr. i 2020. Årets resultat er væsentlig påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendomsportefølje.

Driftsresultatet for 2021 blev på 118,6 mio. kr. svarende til 71,0 % af selskabets lejeindtægter mod 114,1 mio. kr. i 2020 svarende til 78,7 % af lejeindtægterne. Driftsresultatet er positivt påvirket af afslutning og ibrugtagning af ejendommen Kirkebjerg Parken, Brøndby i 2021. Driftsresultatet for 2021 er kun i begrænset omfang påvirket af covid-19 pandemien. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Årets værdiregulering af investeringsejendommene udgør 663 mio. kr. svarende til 20 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2021. Interessen for investeringsejendomme er fortsat høj drevet af den fortsat meget lave rente, pengeregighed og få alternative investeringsmuligheder med samme risikjusterede afkast. Der har i 2021 samtidig været en meget stor interesse for både bolig- og kontormarkedet fra udenlandske investorer. Afkastkravene på investeringsejendomme er således fortsat med at falde i 2021, men synes nu at stabilisere sig på et relativt lavt niveau. Årets værditilvækst kan derfor i stor udstrækning henføres til nedsættelse af afkastkravene på koncernens ejendomme herunder ikke mindst på koncernens boligejendomme.

Selskabets erhvervsnejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 29.450 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,30 %. Boligejendomme er værdiansat til 40.515 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,20 %.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør 1.537,3 mio. kr. pr. 31. december 2021 (2020: 968,7 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 36,4 % (2020: 27,6 %).

Der er i 2021 udloddet et udbytte på 50 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2020. Der foreslås på generalforsamlingen d. 23. marts 2022 udloddet et udbytte på 200 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2021.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 117,8 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er en urealiseret gevinst på 44,8 mio. kr. efter udskudt skat.

Udviklingen i Obel-LFI Ejendommens aktiviteter

Datterselskabet Kirkebjerg Parken ApS påbegyndte i 2020 opførelse af et boligprojekt på ca. 14.400 m² med i alt 173 lejligheder på den af selskabet ejet ejendom beliggende Søndre Ringvej 35D, Brøndby. Byggeriet er afsluttet etapevis i 2021. Tredje og sidste etape blev således ibrugtaget 1. december 2021.

Ledelsesberetning

Obel-LFI Ejendomme overtog pr. 1. marts 2021 gennem datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121-131 m.fl. Der pågår på nuværende tidspunkt forberedende arbejder med henblik på at få en ny lokalplan for området. Bangs Torv, Herlev ApS fik til finansiering af købet tilført en kapitalforhøjelse på nom. 1.000 t.kr. til kurs 15.000 eller i alt 150 mio. kr. på en ekstraordinær generalforsamling d. 17. februar 2021.

Lejeren af selskabets ejendom på Lygten 37, København fraflyttede ejendommen 1. september 2021. Der er påbegyndt en større renovering og udvikling af ejendommen. Ejendommen, som i dag er på ca. 4.900 m² erhverv, vil således blive udvidet med en tilbygning på 72 studieboliger oven på den eksisterende erhvervsejendom. Projektet forventes at stå færdigt i 1. kvartal 2023.

Selskabets boligejendomme er ved udgangen af 2021 fuldt udlejet. Selskabets erhvervsejendomme ekskl. Lygten 37 har ved udgangen af 2021 en udlejningsprocent på 98,7 %. Selskabet modtog ultimo 2021 en opsigelse fra en lejer på 8.192 m² på ejendommen Århusgade 110 til fraflytning 1. oktober 2022.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2022 et driftsresultat, der er på niveau med 2021. Den manglende udlejning af Lygten 37, mens ejendommen ombygges, opvejes således af, at boligejendommen Kirkebjerg Parken er i udlejning hele 2022. Værditilvæksten på porteføljen forventes væsentlig lavere end i 2021. Værditilvæksten forventes således alene at komme fra forbedringer i den underliggende drift. Der forventes derfor et resultat for 2022, som er væsentlig lavere end i 2021.

Obel-LFI Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til erhvervs- og boligformål. Fokus herpå vil fortsætte i 2022.

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 2021 kan ca. 39 % (2020: 46 %) af selskabets lejeindtægter fra erhvervsporteføljen bortfalde inden for 1 år, og ca. 27 % (2020: 51 %) 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. 48 % 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 2021 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,65 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 250 mio. kr.

Ledelsesberetning

Finansielle risici

Obel-LFI Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2021 er renten på 83 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 17 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde på rentefafdækningen var ultimo 2021 11,5 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,3 %.

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. 19 % af selskabets samlede indtægter i 2021 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 af ejendomme og indretninger til kunderne. Der har i 2021 fortsat været fokus på tekniske tilpasninger, samt styring af ejendommernes forbrug og anlæggenes afkølingstal for at opnå besparelser på fjernvarmeforbruget på ejendomsporteføljen.

Der vil i 2022 blive påbegyndt et projekt med installering af solcelleanlæg på udvalgte bolig- og erhvervsjendomme til dækning af energiforbruget på fællesarealerne i ejendommene.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Obel-LFI Ejendomme A/S for 2021 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.

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.

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 reklame, administration, lokaler, m.v.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter 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 ejendommens 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 ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger.

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.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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	
		2021	2020	2021	2020
Huslejeindtægter	2	167.051	145.044	151.482	145.044
Andre driftsindtægter		2.935	3.093	2.935	3.093
Ejendomsomkostninger		-39.477	-24.534	-31.036	-24.534
Andre eksterne omkostninger	3	-11.861	-9.512	-11.559	-9.436
Driftsresultat		118.648	114.091	111.822	114.167
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme		0	17.746	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	6	663.008	101.565	624.772	101.565
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7	0	0	34.014	13.692
Finansielle indtægter	4	10	48	10	48
Finansielle omkostninger	4	-45.915	-46.050	-44.460	-46.003
Resultat før skat		735.751	187.400	726.158	183.469
Skat af årets resultat	5	-161.883	-41.463	-152.290	-37.532
Årets resultat		573.868	145.937	573.868	145.937

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
AKTIVER					
Materielle anlægsaktiver	6				
Investeringsejendomme		4.188.946	2.932.233	3.583.144	2.932.233
Investeringsejendomme under opførelse		0	364.747	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87	83	64	83
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.189.033</u>	<u>3.297.063</u>	<u>3.583.208</u>	<u>2.932.316</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	325.491	171.228
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>325.491</u>	<u>171.228</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.189.033</u>	<u>3.297.063</u>	<u>3.908.669</u>	<u>3.103.544</u>
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	5.180	1.049
Tilgodehavende selskabsskat	5	0	0	0	2.032
Andre tilgodehavender		3.788	3.516	2.531	3.380
Tilgodehavender i alt		<u>3.788</u>	<u>3.516</u>	<u>7.711</u>	<u>6.461</u>
Likvide beholdninger	8	28.927	213.883	5.716	154.455
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.715</u>	<u>217.399</u>	<u>13.427</u>	<u>160.916</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.221.748</u>	<u>3.514.462</u>	<u>3.922.126</u>	<u>3.264.460</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
PASSIVER					
Egenkapital	9				
Aktiekapital		72.000	72.000	72.000	72.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		0	0	23.619	19.605
Reserver for sikringstransaktioner		-117.815	-162.578	-117.815	-162.578
Overført resultat		1.383.136	1.009.268	1.359.517	989.663
Forslået udbytte		200.000	50.000	200.000	50.000
Egenkapital i alt		<u>1.537.321</u>	<u>968.690</u>	<u>1.537.321</u>	<u>968.690</u>
Hensatte forpligtelser					
Udskudt skat	5	270.798	108.713	244.874	91.702
Andre hensatte forpligtelser		24	547	24	547
Hensatte forpligtelser i alt		<u>270.822</u>	<u>109.260</u>	<u>244.898</u>	<u>92.249</u>
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser	10				
Prioritetsgæld		1.869.270	1.884.667	1.869.270	1.884.667
Deposita		58.898	53.455	49.419	50.783
Anden gæld		157.544	233.433	157.544	233.433
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.085.712</u>	<u>2.171.555</u>	<u>2.076.233</u>	<u>2.168.883</u>
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	15.270	15.207	15.270	15.207
Skyldig selskabsskat	5	10.439	1.763	9.693	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.689	12.695	3.023	2.564
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.499
Kreditinstitutter		257.529	200.607	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	2.960	3.531	2.960	3.531
Anden gæld		35.006	31.154	32.728	10.837
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>327.893</u>	<u>264.957</u>	<u>63.674</u>	<u>34.638</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.413.605</u>	<u>2.436.512</u>	<u>2.139.907</u>	<u>2.203.521</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.221.748</u>	<u>3.514.462</u>	<u>3.922.126</u>	<u>3.264.460</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Ejerforhold	14				
Nærtstående parter	15				

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

(t.kr.) Koncern	Aktie- kapital	Reserve for opskriv- ning efter indre værdi- metode	Reserver for sik- ringstran- sak- tioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2021	72.000	0	-162.578	1.009.268	50.000	968.690
Betalt udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	44.763	0	0	44.763
Overført jf. resultatdispo- nering	0	0	0	373.868	200.000	573.868
Saldo 31. december 2021	72.000	0	-117.815	1.383.136	200.000	1.537.321

Moderselskab	Aktie- kapital	Reserve for opskriv- ning efter indre værdi- metode	Reserver for sik- ringstran- sak- tioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2021	72.000	19.605	-162.578	989.663	50.000	968.690
Betalt udbytte	0	0	0	0	-50.000	-50.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	44.763	0	0	44.763
Overført jf. resultatdispo- nering	0	4.014	0	369.854	200.000	573.868
Saldo 31. december 2021	72.000	23.619	-117.815	1.359.517	200.000	1.537.321

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse for koncernen

(t.kr.)	2021	2020
Pengestrømme fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	118.648	114.091
Årets afskrivninger	22	9
Finansielle poster, netto	-45.905	-46.002
Betalte skatter	-3.748	-24.943
I alt før ændring i driftskapital	69.017	43.155
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-407	-1.803
Ændring i kortfristet gæld mv.	-16.170	7.623
Ændringer i driftskapital	-16.577	5.820
Pengestrømme fra driften i alt	52.440	48.975
Køb af materielle anlægsaktiver	-228.984	-213.645
Salg af materielle anlægsaktiver	0	76.481
Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt	-228.984	-137.164
Pengestrømme før finansieringsaktivitet	-176.544	-88.189
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Kapitaludvidelse	0	150.000
Udbytte til aktionærer	-50.000	-100.000
Optagelse af realkreditlån	0	156.215
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-15.334	-177.497
Ændring af bankgæld	56.922	196.287
Modtaget på deponeringskonto	0	-8.051
Frigivet fra deponeringskonto	8.051	10.920
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	-361	227.874
Samlet pengestrøm i alt	-176.905	139.685
Likviditet primo året	205.832	66.147
Likviditet ultimo året	28.927	205.832
Likvide midler	28.927	205.832
Likviditet 31. december	28.927	205.832

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 foretages med udgangspunkt i ændringen i NPI fra oktober til oktober, 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 lejerne, fratrækkes.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m² 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 2021 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,0 % og 4,5 %. Erhvervsejendomme 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 +/- 90 mio. kr.

Boligejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,2 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 170 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 i niveau 25-30 %. 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 2021 var 83 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige længde på renteaftækningen var ultimo 2021 11,5 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 2,3 %.

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 2021 negativt påvirket af kurstab på indgået renteaftale med 117,8 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør en gevinst på 44,8 mio. kr. efter skat.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
2 Segmentoplysninger				
Erhvervsejendomme	86.302	84.891	81.044	84.891
Boligejendomme	80.749	60.153	70.438	60.153
	<u>167.051</u>	<u>145.044</u>	<u>151.482</u>	<u>145.044</u>
3 Andre eksterne omkostninger				
Løn og gage	1.206	632	1.206	632
Pensioner og pensionsbidrag	100	44	100	44
Omkostninger til social sikring	17	6	17	6
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-434	-417	-429	-417
Videredebiterede udgifter	-429	-104	-434	-104
	<u>460</u>	<u>161</u>	<u>460</u>	<u>161</u>
Vederlag til bestyrelsen udgør	150	150	150	150
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	3	1	3	1
Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.				
4 Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter	10	48	10	48
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Renteomkostninger	45.915	46.050	44.460	46.003
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	0	0	0	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
5 Skat				
Årets resultat				
Aktuel skat	12.475	14.837	11.745	11.042
Regulering vedrørende tidligere år	0	112	0	58
Årets regulering af udskudt skat	149.408	26.514	140.545	26.432
	<u>161.883</u>	<u>41.463</u>	<u>152.290</u>	<u>37.532</u>
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2021	108.713	93.287	91.702	76.343
Regulering vedr. tidligere år	71	-8.010	1	-7.995
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	12.626	-3.078	12.626	-3.078
Årets regulering af udskudt skat	149.408	26.514	140.545	26.432
	<u>270.798</u>	<u>108.713</u>	<u>244.874</u>	<u>91.702</u>
Udskudt skat indregnet i balancen				
Over egenkapitalen	-33.228	-45.855	-33.228	-45.855
Over resultatopgørelsen	304.026	154.568	278.102	137.557
	<u>270.798</u>	<u>108.713</u>	<u>244.874</u>	<u>91.702</u>
Skyldig selskabsskat				
Skyldig skat pr. 1. januar 2021	1.763	3.747	-2.032	1.706
Regulering vedr. tidligere år	-71	8.122	-1	8.053
Årets aktuelle skat	12.495	14.837	11.745	11.042
Betalt skat i året	-3.748	-24.943	-19	-22.833
	<u>10.439</u>	<u>1.763</u>	<u>9.693</u>	<u>-2.032</u>
Skyldig selskabsskat indregnet i balancen				
Tilgodehavender	0	0	0	-2.032
Kortfristet gæld	10.439	1.763	9.693	0
	<u>10.439</u>	<u>1.763</u>	<u>9.693</u>	<u>-2.032</u>
Udskudt skat 31. december 2021 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	301.998	150.222	275.660	132.694
Gældsforpligtelser	2.423	3.037	2.618	3.037
Fremførbart underskud	-33.623	-44.546	-33.490	-44.029
	<u>270.798</u>	<u>108.713</u>	<u>234.249</u>	<u>91.702</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (t.kr.) Koncern

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2021	2.504.092	364.747
Overført fra "Investeringsejendomme under opførelse"	413.084	-413.084
Tilgang	180.621	48.337
Kostpris 31. december 2021	3.097.797	0
Dagsværdireguleringer 1. januar 2021	428.141	0
Årets dagsværdireguleringer	663.008	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2021	1.168.335	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	4.188.946	0
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	2.932.233	364.747

Moderselskab

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	2.504.092
Tilgang	26.139
Kostpris 31. december 2021	2.530.231
Dagsværdireguleringer 1. januar 2021	428.141
Årets dagsværdireguleringer	624.772
Dagsværdireguleringer 31. december 2021	1.052.913
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.583.144
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	2.932.233

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (forsat)

(t.kr.)

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	92
Tilgang	26
Kostpris 31. december 2021	118
Afskrivninger 1. januar 2021	9
Årets afskrivninger	22
Afskrivninger 31. december 2021	31
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	87

Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	83
---	-----------

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	22
Andre omkostninger	0
	22

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	92
Kostpris 31. december 2021	92
Afskrivninger 1. januar 2021	9
Årets afskrivninger	19
Afskrivninger 31. december 2021	28
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	64

Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	83
---	-----------

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	19
Andre omkostninger	0
	19

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

7 Finansielle anlægsaktiver

Moderselskab

	Tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021	151.623
Tilgang	150.249
Kostpris 31. december 2021	301.872
Værdireguleringer 1. januar 2021	19.605
Årets værdiregulering	34.014
Udbytte	-30.000
Værdireguleringer 31. december 2021	23.619
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	325.491
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	171.228

Datterselskaber

	Ejerandel	Hjemsted
Teglværkskajens Pier ApS	100 %	København
Kirkebjerg Parken ApS	100 %	København
Bangs Torv, Herlev ApS	100 %	København

8 Likvide beholdninger

Deponeringskonto i forbindelse med
 ejendomssalg
 Likvider

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	0	8.051	0	0
	28.927	205.832	5.716	154.455
	<u>28.927</u>	<u>213.883</u>	<u>5.716</u>	<u>154.455</u>

Deponeringskontoen er frigivet d. 5. januar 2021.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

9 Aktiekapital og resultatdisponering

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

Forslag til resultatdisponering

	2021	2020
Foreslået udbytte	200.000	50.000
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	4.014	13.692
Overført resultat	369.854	82.245
	<u>573.868</u>	<u>145.937</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld i alt			
	31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.884.540	15.270	1.869.270	1.797.174
Deposita	58.898	0	58.898	58.898
Anden gæld	192.685	35.141	157.544	157.544
	<u>2.136.123</u>	<u>50.411</u>	<u>2.085.712</u>	<u>2.013.616</u>
Morderselskab	Gæld i alt			
	31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.884.540	15.270	1.869.270	1.797.174
Deposita	49.419	0	49.419	49.419
Anden gæld	190.407	32.863	157.544	157.544
	<u>2.124.366</u>	<u>48.133</u>	<u>2.076.233</u>	<u>2.004.137</u>

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne huslejeindtægter vedrørende efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Obel-LFI Ejendomme A/S har stillet kaution for datterselskab i forbindelse med bankgæld. Kautionen er ubegrænset, bankgælden er pr. 31.12.2021 opgjort til 257.529 t.kr. Bankgælden er blevet indfriet 10. januar 2022.

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.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	2.142.069	2.100.481	1.884.540	1.899.874
Er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.033.448	3.295.964	3.583.144	2.932.233

14 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

15 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.