

OBEL·LFI

EJENDOMME

Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 22. marts 2023

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 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 22. marts 2023

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 22. marts 2023

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 22. marts 2023 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2018	2019	2020	2021	2022
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	99.102	143.203	145.044	167.051	181.903
Driftsresultat	74.957	104.918	114.091	118.648	136.443
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	10.345	17.746	0	0
Avance/tab ved indfrielse af renteafdækning	2.927	0	0	0	0
Værdiregulering af ejendomme	99.953	96.871	101.565	663.008	107.254
Finansielle poster, netto	-29.377	-36.877	-46.002	-45.905	64.406
Resultat af ordinær drift før skat	148.460	175.257	187.400	735.751	308.103
Årets resultat	107.382	136.734	145.937	573.868	240.318
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	2.750.812	2.982.731	3.297.063	4.189.033	4.472.807
Finansielle anlægsaktiver	0	0	0	0	36.956
Ejendomme til videresalg	0	57.866	0	0	0
Tilgodehavender	7.017	1.713	3.516	3.788	2.406
Likvide beholdninger	10.394	77.067	213.883	28.927	5.906
Aktiver i alt	2.768.223	3.119.377	3.514.462	4.221.748	4.518.075
Passiver					
Egenkapital	794.027	783.664	968.690	1.537.321	1.716.480
Hensættelser	55.651	94.016	109.260	270.822	331.979
Langfristet gæld	1.588.840	2.164.580	2.171.555	2.085.712	2.368.696
Kortfristet gæld	329.705	77.117	264.957	327.893	100.920
Passiver i alt	2.768.223	3.119.377	3.514.462	4.221.748	4.518.075
Nøgletal					
Driftsafkast	75,6%	73,3%	78,7%	71,0%	75,0%
Rentedækning	2,6 x	2,8 x	2,5 x	2,6 x	-
Egenkapitalandel	28,7%	25,1%	27,6%	36,4%	38,0%
Egenkapitalforrentning	16,0%	17,3%	16,7%	45,8%	14,8%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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

Udviklingen i Obel-LFI Ejendommens aktiviteter

Obel-LFI Ejendomme A/S og datterselskabet Kirkebjerg Parken ApS har i 2022 besluttet at fusionere med Obel-LFI Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Fusionen blev godkendt på en ekstraordinær generalforsamling 30. maj 2022 med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2022. Fusionen skete som led i en forenkling af koncernstrukturen for at opnå administrative lettelser.

For at øge sammenligneligheden i årsrapporten er der foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2021 for moderselskabet i forbindelse med fusionen.

Obel-LFI Ejendomme overtog pr. 1. marts 2021 gennem datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121-131 m.fl., og har pr. 1. november 2022 købt Herlev Hovedgade 119, der er naboejendom til de i 2021 erhvervede ejendomme. Der pågår på nuværende tidspunkt udvikling af projektet med henblik på at opnå en ny lokalplan for området for opførelse af en boligejendom.

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 inden den igangsatte udvikling var på ca. 4.500 m² erhverv, udvides med en tilbygning på 75 studieboliger oven på den eksisterende erhvervs ejendom. Projektet forventes at stå færdigt i 2. kvartal 2023.

Selskabets boligejendomme er ved udgangen af 2022 fuldt udlejet. Selskabets erhvervs ejendomme ekskl. Lygten 37 har ved udgangen af 2022 en udlejningsprocent på 98,7 %. Der er ikke modtaget væsentlige opsigelser i 2022 til fraflytning i 2023.

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør 240,3 mio. kr. mod 573,9 mio. kr. i 2021. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendomsportefølje og realiseret kursgevinst på gæld. Resultatet for 2021 var væsentlig påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendomsportefølje.

Driftsresultatet for 2022 blev på 136,4 mio. kr. svarende til 75,0 % af selskabets lejeindtægter mod 118,6 mio. kr. i 2021 svarende til 71,0 % af lejeindtægterne. Driftsresultatet er positivt påvirket af, at ejendommen Kirkebjerg Parken, Brøndby, som blev ibrugtaget i 3 etaper i 2021, har været i drift hele 2022. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Ejendomsmarkedet har på baggrund af stigende renter og høj inflation sat sig noget i 2022. Antallet af gennemførte transaktioner er således reduceret i 2. halvår 2022. Obel-LFI Ejendomme har på denne baggrund vurderet afkastkravene på koncernens ejendomme. Afkastkravene på erhvervs ejendommene vurderes at være stort set uændrede i forhold til ultimo 2021, mens afkastkravene for boligejendommene vurderes at være steget.

Ledelsesberetning

På denne baggrund er årets værdiregulering af investeringsejendommene opgjort til 107 mio. kr. svarende til 2,5 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2022. Værditilvæksten kan henføres til forbedringer i den underliggende drift, der delvis modsvares af stigende afkastkrav på selskabets boligejendomme.

Selskabets erhvervsejendomme er herefter værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 31.000 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,30 %. Boligejendomme er værdiansat til 41.070 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,61 %.

Obel-LFI Ejendomme har i 2022 omlagt en del af selskabets realkreditbelåning. Omlægningen har medført en realiseret kursgevinst på 118,2 mio. kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør 1.716,5 mio. kr. pr. 31. december 2022 (2021: 1.537,3 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 38,0 % (2021: 36,4 %).

Der er i 2022 udloddet et udbytte på 200 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2021. Der foreslås ikke udlodning af udbytte på baggrund af regnskabet for 2022.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af en urealiseret gevinst på 21,0 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 138,8 mio. kr. efter udskudt skat.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2023 et driftsresultat, der er på niveau med 2022. Færdiggørelsen af Lygten 37 i 2. kvartal 2023 forventes ikke at generere væsentlig indtjening i 2023. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation og det fortsat høje renteniveau forventes der ingen værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2023. Værditilvæksten baseret på eventuelle forbedringer i den underliggende drift forventes således modsvaret af stigende afkastkrav i markedet. Der forventes derfor et resultat for 2023, som er væsentlig lavere end i 2022.

Obel-LFI Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til erhvervs- og boligformål. Fokus herpå vil fortsætte i 2023.

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 2022 kan ca. 36 % (2021: 39 %) af selskabets lejeindtægter fra erhvervsporteføljen bortfalde inden for 1 år, og ca. 18 % (2021: 27 %) 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

Ledelsesberetning

varsel. Til gengæld kan der for boliglejemål forventes en relativ hurtig genudlejning. 55 % 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 2022 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,9 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 260 mio. kr.

Finansielle risici

Obel-LFI Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2022 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 2022 9,7 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,9 %.

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 2022 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 også i 2022 været fokus på tekniske tilpasninger, samt styring af ejendommens forbrug og anlæggenes afkølingstal for at opnå besparelser på fjernvarmeforbruget på ejendomsporteføljen. Ejendomsporteføljen har et gennemsnitligt energimærke målt på kvadratmeter på A.

Selskabet har i 2022 installeret solcelleanlæg på to boligejendomme og en erhvervs ejendom til dækning af energiforbruget på fællesarealerne i ejendommene. Anlæggene giver en samlet Co2-reduktion på 49,5 ton pr. år.

Selskabet vil i 2023 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 2022 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 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 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 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 nøgletalsoversigten 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	
		2022	2021	2022	2021
Huslejeindtægter	2	181.903	167.051	176.249	161.793
Andre driftsindtægter		1.254	2.935	1.254	2.935
Ejendomsomkostninger		-35.152	-39.477	-31.732	-34.973
Andre eksterne omkostninger	3	-11.562	-11.861	-11.540	-11.606
Driftsresultat		136.443	118.648	134.231	118.149
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	6	107.254	663.008	107.254	663.008
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7	0	0	1.696	290
Finansielle indtægter	4	118.227	10	118.219	10
Finansielle omkostninger	4	-53.821	-45.915	-53.776	-45.787
Resultat før skat		308.103	735.751	307.624	735.670
Skat af årets resultat	5	-67.785	-161.883	-67.306	-161.802
Årets resultat		240.318	573.868	240.318	573.868

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
AKTIVER					
Materielle anlægsaktiver	6				
Investeringsejendomme		4.470.973	4.188.946	4.253.239	4.033.448
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.834	87	1.834	87
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.472.807</u>	<u>4.189.033</u>	<u>4.255.073</u>	<u>4.033.535</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	153.870	152.174
Andre tilgodehavender	1	36.956	0	36.956	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>36.956</u>	<u>0</u>	<u>190.826</u>	<u>152.174</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.509.763</u>	<u>4.189.033</u>	<u>4.445.899</u>	<u>4.185.709</u>
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	63.786	4.741
Andre tilgodehavender		2.406	3.788	1.879	3.755
Tilgodehavender i alt		<u>2.406</u>	<u>3.788</u>	<u>65.665</u>	<u>8.496</u>
Likvide beholdninger		<u>5.906</u>	<u>28.927</u>	<u>224</u>	<u>24.424</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.312</u>	<u>32.715</u>	<u>65.889</u>	<u>32.920</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.518.075</u>	<u>4.221.748</u>	<u>4.511.788</u>	<u>4.218.629</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
PASSIVER					
Egenkapital	8				
Aktiekapital		72.000	72.000	72.000	72.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		0	0	-7.131	-8.827
Reserver for sikringstransaktioner		21.026	-117.815	21.026	-117.815
Overført resultat		1.623.454	1.383.136	1.630.585	1.391.963
Forslået udbytte		0	200.000	0	200.000
Egenkapital i alt		1.716.480	1.537.321	1.716.480	1.537.321
Hensatte forpligtelser					
Udskudt skat	5	331.951	270.798	331.971	270.818
Andre hensatte forpligtelser		28	24	28	24
Hensatte forpligtelser i alt		331.979	270.822	331.999	270.842
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser	9				
Prioritetsgæld		2.297.766	1.869.270	2.297.766	1.869.270
Deposita		60.930	58.898	58.709	57.540
Anden gæld	1	10.000	157.544	10.000	157.544
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.368.696	2.085.712	2.366.475	2.084.354
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	20.438	15.270	20.438	15.270
Skyldig selskabsskat	5	11.268	10.439	10.789	10.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.650	6.689	14.592	6.367
Kreditinstitutter		21.504	257.529	21.504	257.529
Periodeafgrænsningsposter	10	4.889	2.960	4.889	2.960
Anden gæld		27.171	35.006	24.622	33.644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		100.920	327.893	96.834	326.112
Gældsforpligtelser i alt		2.469.616	2.413.605	2.463.309	2.410.466
PASSIVER I ALT		4.518.075	4.221.748	4.511.788	4.218.629
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12				
Ejerforhold	13				
Nærtstående parter	14				

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 2022	72.000	0	-117.815	1.383.136	200.000	1.537.321
Betalt udbytte	0	0	0	0	-200.000	-200.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	138.841	0	0	138.841
Overført jf. resultatdispo- nering	0	0	0	240.318	0	240.318
Saldo 31. december 2022	72.000	0	21.026	1.623.454	0	1.716.480

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 2022	72.000	-8.827	-117.815	1.391.963	200.000	1.537.321
Betalt udbytte	0	0	0	0	-200.000	-200.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	138.841	0	0	138.841
Overført jf. resultatdispo- nering	0	1.696	0	238.622	0	240.318
Saldo 31. december 2022	72.000	-7.131	21.026	1.630.585	0	1.716.480

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse for koncernen

(t.kr.)	2022	2021
Pengestrømme fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	136.443	118.648
Årets afskrivninger	48	22
Finansielle poster, netto	64.406	-45.905
Betalte skatter	-44.963	-3.748
I alt før ændring i driftskapital	155.934	69.017
Ændring i kortfristede tilgodehavender	1.382	-407
Ændring i kortfristet gæld mv.	-1.408	-16.170
Ændringer i driftskapital	-26	-16.577
Pengestrømme fra driften i alt	155.908	52.440
Køb af materielle anlægsaktiver	-176.568	-228.984
Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt	-176.568	-228.984
Pengestrømme før finansieringsaktivitet	-20.660	-176.544
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Udbytte til aktionærer	-200.000	-50.000
Optagelse af realkreditlån	837.304	0
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-403.640	-15.334
Ændring af bankgæld	-236.025	56.922
Frigivet fra deponeringskonto	0	8.051
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	-2.361	-361
Samlet pengestrøm i alt	-23.021	-176.905
Likviditet primo året	28.927	205.832
Likviditet ultimo året	5.906	28.927
Likvide midler	5.906	28.927
Likviditet 31. december	5.906	28.927

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 2022 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,0 % 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 2022 værdiansat ud fra et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på mellem 3,5 % og 4,0 %. Boligejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,6 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 160 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 passivside 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 2022 var 72 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige længde på renteaftækningen var ultimo 2022 9,7 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 2,9 %.

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 2022 positivt påvirket af en kursgevinst på indgået renteaftaler med 21,0 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør en gevinst på 138,8 mio. kr. efter skat.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto 27,0 mio. kr. som indgår i andre tilgodehaver under finansielle anlægsaktiver med 37,0 mio. kr. og -10,0 mio. kr. under anden langfristet gæld. I 2021 udgjorde markedsværdien -157,5 mio. kr. som indgår i anden langfristet gæld.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
2 Segmentoplysninger				
Erhvervsejendomme	81.964	86.302	76.310	81.044
Boligejendomme	99.939	80.749	99.939	80.749
	<u>181.903</u>	<u>167.051</u>	<u>176.249</u>	<u>161.793</u>
3 Andre eksterne omkostninger				
Løn og gage	1.414	1.206	1.414	1.206
Pensioner og pensionsbidrag	121	100	121	100
Omkostninger til social sikring	23	17	23	17
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-324	-434	-324	-429
Videredebiterede udgifter	-1.256	-429	-1.256	-434
	<u>-22</u>	<u>460</u>	<u>-22</u>	<u>460</u>
Vederlag til bestyrelsen udgør	200	150	200	150
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	3	3	3	3
Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.				
4 Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter, bank	76	10	68	10
Kursgevinst ved indfrielse af prioritetsgæld	118.151	0	118.151	0
Renteindtægter	<u>118.227</u>	<u>10</u>	<u>118.219</u>	<u>10</u>
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Renteomkostninger	<u>53.821</u>	<u>45.915</u>	<u>53.776</u>	<u>45.787</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	
	2022	2021	2022	2021
5 Skat				
Årets resultat				
Aktuel skat	45.793	12.495	45.314	12.394
Regulering vedrørende tidligere år	-1	0	-1	0
Årets regulering af udskudt skat	21.993	149.388	21.993	149.408
	<u>67.785</u>	<u>161.883</u>	<u>67.306</u>	<u>161.802</u>
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2022	270.798	108.713	270.818	108.713
Regulering vedr. tidligere år	0	71	0	71
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	39.160	12.626	39.160	12.626
Årets regulering af udskudt skat	21.993	149.388	21.993	149.408
	<u>331.951</u>	<u>270.798</u>	<u>331.971</u>	<u>270.818</u>
Udskudt skat indregnet i balancen				
Over egenkapitalen	5.932	-33.228	5.932	-33.228
Over resultatopgørelsen	326.019	304.026	326.039	304.046
	<u>331.951</u>	<u>270.798</u>	<u>331.971</u>	<u>270.818</u>
Skyldig selskabsskat				
Skyldig skat pr. 1. januar 2022	10.439	1.763	10.342	-2.122
Regulering vedr. tidligere år	-1	-71	-1	-71
Årets aktuelle skat	45.793	12.495	45.314	12.394
Betalt skat i året	-44.963	-3.748	-44.866	141
	<u>11.268</u>	<u>10.439</u>	<u>10.789</u>	<u>10.342</u>
Skyldig selskabsskat indregnet i balancen				
Tilgodehavender	0	0	0	0
Kortfristet gæld	11.268	10.439	10.789	10.342
	<u>45.052</u>	<u>10.439</u>	<u>10.789</u>	<u>10.342</u>
Udskudt skat 31. december 2022 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	331.290	301.998	331.290	301.998
Gældsforpligtelser	687	2.423	687	2.423
Fremførbart underskud	-26	-33.623	-6	-33.603
	<u>331.951</u>	<u>270.798</u>	<u>331.971</u>	<u>270.818</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (t.kr.) Koncern

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	3.097.797
Tilgang	174.773
Kostpris 31. december 2022	3.272.570
Dagsværdireguleringer 1. januar 2022	1.091.149
Årets dagsværdireguleringer	107.254
Dagsværdireguleringer 31. december 2022	1.198.403
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.470.973
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	4.188.946

Moderselskab

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	2.865.113
Tilgang	112.537
Kostpris 31. december 2022	2.977.650
Dagsværdireguleringer 1. januar 2022	1.168.335
Årets dagsværdireguleringer	107.254
Dagsværdireguleringer 31. december 2022	1.275.589
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.253.239
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	4.033.448

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (forsat)

(t.kr.)

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	118
Tilgang	1.795
Kostpris 31. december 2022	1.913
Afskrivninger 1. januar 2022	31
Årets afskrivninger	48
Afskrivninger 31. december 2022	79
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.834

Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	87
---	-----------

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	48
Andre omkostninger	0
	48

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	118
Tilgang	1.795
Kostpris 31. december 2022	1.913
Afskrivninger 1. januar 2022	31
Årets afskrivninger	48
Afskrivninger 31. december 2022	79
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.834

Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	87
---	-----------

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	48
Andre omkostninger	0
	48

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

7 Finansielle anlægsaktiver

Moderselskab	Tilknyttede Virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022	161.000	
Kostpris 31. december 2022	161.000	
Værdireguleringer 1. januar 2022	-8.826	
Årets værdiregulering	1.696	
Værdireguleringer 31. december 2022	-7.130	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	153.870	
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2022	152.174	
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

	2022	2021
Foreslået udbytte	0	200.000
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	1.696	290
Overført resultat	238.622	373.578
	<u>240.318</u>	<u>573.868</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld i alt			
	31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.318.204	20.438	2.297.766	2.178.276
Deposita	60.930	0	60.930	60.930
Anden gæld	37.171	27.171	10.000	10.000
	<u>2.416.305</u>	<u>47.609</u>	<u>2.368.696</u>	<u>2.249.206</u>
Moderselskab	Gæld i alt			
	31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.318.204	20.438	2.297.766	2.178.276
Deposita	58.709	0	58.709	58.709
Anden gæld	34.622	24.622	10.000	10.000
	<u>2.411.535</u>	<u>45.060</u>	<u>2.366.475</u>	<u>2.246.985</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	
	2022	2021	2022	2021
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	2.318.204	2.142.069	2.318.204	2.141.269
Er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.253.239	4.033.448	4.253.239	4.033.448

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.