

C.W.OBEL

BOLIG

C.W. Obel Bolig A/S

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 21. marts 2024

Dirigent Torben Black

CVR-nr. 36 44 58 66
Vestergade 2C
1456 København K

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Selskabets hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for C.W. Obel Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2024

Direktion:

Torben Black
Adm. direktør

Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:

Anders C. Obel
Formand

Thomas Holm Jensen

Peter Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i C.W. Obel Bolig A/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for C.W. Obel Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Hellerup, den 21. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsaut. revisor
mne18628

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsaut. revisor
mne32198

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

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

Telefon: 33 33 94 94
CVR-nr.: 36 44 58 66

Stiftet: 15. november 2014
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders C. Obel, formand
Thomas Holm Jensen
Peter Winther

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2024 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	10.327	10.645	17.798	34.307	48.358
Driftsresultat	4.095	5.101	9.149	22.412	32.981
Værdiregulering af ejendomme	999	7.016	154.964	56.679	-67.762
Finansielle poster, netto	-1.783	-2.928	-5.073	-7.794	-16.281
Resultat af ordinær drift før skat	3.311	9.189	159.040	71.297	-51.062
Årets resultat	2.583	7.167	124.062	55.611	-40.250
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	281.945	432.429	707.673	1.056.844	1.032.907
Finansielle anlægsaktiver	0	0	0	38.261	23.155
Tilgodehavender	65	13.977	51.533	41.833	3.064
Likvide beholdninger	113	6	1	687	2.340
Aktiver i alt	282.123	446.412	759.207	1.137.625	1.061.466
Passiver					
Egenkapital	43.909	149.301	278.753	393.648	341.615
Hensættelser	8.136	9.158	44.023	65.651	47.707
Langfristet gæld	183.339	187.934	307.990	660.494	660.140
Kortfristet gæld	46.739	100.019	128.441	17.832	12.004
Passiver i alt	282.123	446.412	759.207	1.137.625	1.061.466
Nøgletal					
Driftsafkast	39,7%	47,9%	51,4%	65,3%	68,2%
Rentedækning	2,3 x	1,7 x	1,8 x	2,9 x	2,0 x
Egenkapitalandel	15,6%	33,4%	36,7%	34,6%	32,2%
Egenkapitalforrentning	5,6%	7,4%	58,0%	16,5%	-10,9%

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

C.W. Obel Bolig A/S investerer i boligejendomme med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 40,3 mio. kr. mod et overskud på 55,6 mio. kr. i 2022.

C.W. Obel Bolig har i 2023 fortsat udviklingen og optimeringen af selskabets ejendomme. Driftsresultatet blev på 33,0 mio. kr. (2022: 22,4 mio. kr.) svarende til 68,2 % (2022: 65,3 %) af koncernens lejeindtægter. Selskabets boligejendomme er alle fuldt udlejet pr. 31. december 2023. Driftsresultatet for året er på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

C.W. Obel Boligs resultat er negativt påvirket af en værdiregulering af investeringsejendomme på -67,8 mio. kr. mod en regulering i 2022 på 56,7 mio. kr. Ejendommene er i årsregnskabet værdiansat baseret på et afkastkrav på 3,80 % - 4,25 %. Den negative værdiregulering skal ses i lyset af de stigende afkastkrav i markedet.

Årets resultat anses under de givne markedsforhold for tilfredsstillende.

Selskabet erhvervede i februar 2023 en ejendom i Rødovre. Der er i 2023 gennemført et lokalplansarbejde for området. Lokalplanen blev endelig godkendt i december 2023. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 88 lejligheder. Der forventes byggestart i 2024.

C.W. Obel Bolig påtænker, når de rette markedsforhold og investeringsbetingelser er til stede, at øge investeringerne i nyere boligudlejningsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør 341,6 mio. kr. pr. 31. december 2023 (2022: 393,6 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 32,2 % (2022: 34,6 %).

Selskabets egenkapital er akkumuleret påvirket af en urealiseret gevinst på 18,1 mio. kr. efter skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på selskabets prioritetsgæld. Årets påvirkning på egenkapitalen fra renteswap er et urealiseret tab på 11,8 mio. kr. efter udskudt skat.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes et driftsresultat for 2024 på niveau med 2023. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation og det højere renteniveau forventes der ingen værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2024. Værditilvæksten baseret på eventuelle forbedringer i den underliggende drift forventes således at blive modsvaret af svagt stigende afkastkrav i markedet. Som følge af en forventet nul-værditilvækst mod en nedskrivning i 2023 forventes der et resultat for 2024 mellem 15-25 mio. kr.

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

Særlige risici

Generelle risici

Det er af væsentlig betydning for C.W. Obel Boligs muligheder for at opnå et tilfredsstillende afkast, at selskabet har en høj udlejningsprocent og konstaterer en stabil udvikling i lejniveauet. Der er derfor stor fokus på at få genudlejet opsagte lejligheder hurtigst muligt.

Ejendomsporteføljens markedsværdi - og dermed selskabets resultat og økonomiske stilling - påvirkes væsentligt af markedsudviklingen i afkastkrav på investeringsejendomme og porteføljens aktuelle udlejningsforhold, herunder omfanget af tomgang. Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2023 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,01 % (2022: 3,63 %). Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 60 mio. kr.

Finansielle risici

C.W. Obel Bolig finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2023 er renten på 64 % af selskabets gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 36 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde af rentefafdækningen var ultimo 2023 8,3 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,6 %.

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. Da selskabet udelukkende udlejer boligejendomme, har selskabet ingen risici vedrørende enkelte kunder, da ingen kunder udgør en væsentlig del af omsætningen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.W. Obel Bolig A/S for 2023 er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for mellem virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Virksomhedssammenslutninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Her ved 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.

Pengestrømme

Der er med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, idet denne indgår i koncernregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S

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 kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i overført overskud under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet.

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 forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

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.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, løn og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes levetid. Der afskrives på grundlag af anskaffelsespriser pro rata pr. måned:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

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.

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 diskonteringsats 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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

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.

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	2023	2022
Huslejeindtægter		48.358	34.307
Ejendomsomkostninger		-13.122	-9.088
Andre eksterne omkostninger	2	-2.255	-2.807
Driftsresultat		32.981	22.412
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	5	-67.762	56.679
Finansielle indtægter	3	622	246
Finansielle omkostninger	3	-16.903	-8.040
Resultat før skat		-51.062	71.297
Skat af årets resultat	4	10.812	-15.686
Årets resultat		-40.250	55.611

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		-40.250	55.611
		-40.250	55.611

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2023	2022
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		990.010	1.056.199
Investeringsejendomme under opførelse		42.390	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		507	645
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.032.907</u>	<u>1.056.844</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre tilgodehavender	1	23.155	38.261
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>23.155</u>	<u>38.261</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.056.062</u>	<u>1.095.105</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.860	41.730
Andre tilgodehavender		204	103
Tilgodehavender i alt		<u>3.064</u>	<u>41.833</u>
Likvide beholdninger		<u>2.340</u>	<u>687</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.404</u>	<u>42.520</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.061.466</u>	<u>1.137.625</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2023	2022
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		12.000	12.000
Reserver for sikringstransaktioner		18.061	29.844
Overført resultat		311.554	351.804
Egenkapital i alt		<u>341.615</u>	<u>393.648</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	4	47.707	65.651
Hensatte forpligtelser i alt		<u>47.707</u>	<u>65.651</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Prioritetsgæld		644.016	645.545
Deposita		16.124	14.949
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>660.140</u>	<u>660.494</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.104	3.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.861	1.059
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.448	0
Skyldig selskabsskat	4	2.608	10.730
Anden gæld		2.983	2.624
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.004</u>	<u>17.832</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>672.144</u>	<u>678.326</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.061.466</u>	<u>1.137.625</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)

	Aktie- kapital	Reserver for sikrings- transak- tioner	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2023	12.000	29.844	351.804	393.648
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-11.783	0	-11.783
Overført jf. resultatdisponering	0	0	-40.250	-40.250
Saldo 31. december 2023	12.000	18.061	311.554	341.615

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 ejendommen 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 C.W. Obel Bolig anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

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

/Afkastprocent
= Bruttoværdi

Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer er i 2023 fastsat ud fra et NPI på 1 %.

Reguleringer til lejen

I ejendomme, hvor det vurderes, at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedsleje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrører alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse mellem 50-75 kr. pr m². Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder m.v. 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 C.W. Obel Boligs 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.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Finansielle risici og finansielle instrumenter

Boligejendomme i København er værdiansat til et afkastkrav på 3,93 % (2022: 3,50 %) svarende til 39.268 kr./m². Boligejendomme i Aalborg er værdiansat til et afkastkrav på 4,25 % (2022: 4,00 %) svarende til 23.085 kr./m².

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har C.W. Obel Bolig en målsætning om en egenkapitalandel på ikke under 25 %. Selskabets fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering liggende i niveau 75-80 % af porteføljen. Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

C.W. Obel Bolig 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 ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2023 var 63,5 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2023 positivt påvirket af kursgevinst på indgået renteaftale med 18,1 mio. kr. efter skat. Årets regulering på egenkapitalen udgør -11,8 mio. kr. efter skat.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør 23,2 mio. kr. (2022: 38,3 mio. kr.), som indgår i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

2 Andre eksterne omkostninger

	2023	2022
Løn og gage	3.612	3.576
Pensioner og pensionsbidrag	544	512
Omkostninger til social sikring	47	45
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-1.607	-1.467
Videredeberede udgifter	-3.353	-2.326
	<u>-757</u>	<u>340</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	6	6

Vederlag til direktionen og bestyrelse afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee. Vederlaget udgør 169 t.kr. i 2023 mod 163 t.kr. i 2022.

3 Finansielle poster

Renteindtægter	<u>622</u>	<u>246</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>622</u>	<u>0</u>
Renteomkostninger	<u>16.903</u>	<u>8.040</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>180</u>	<u>679</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

4 Skat

	2023	2022
Årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.608	10.730
Regulering vedr. tidligere år	420	0
Årets regulering af udskudt skat	-13.840	4.956
Årets skat i alt	<u>-10.812</u>	<u>15.686</u>
Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	65.651	44.023
Tilgang via kapitaludvidelse	0	5.971
Regulering vedr. tidligere år	-781	128
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	-3.323	10.573
Årets regulering af udskudt skat	-13.840	4.956
Udskudt skat 31. december	<u>47.707</u>	<u>65.651</u>
Udskudt skat indregnet i balancen		
Over egenkapitalen	5.094	8.417
Over resultatopgørelsen	42.613	57.234
Udskudt skat 31. december	<u>47.707</u>	<u>65.651</u>
Skyldig selskabsskat		
Skyldig skat pr. 1. januar	10.730	1.526
Regulering vedr. tidligere år	1.201	-128
Årets aktuelle skat	2.608	10.730
Betalt skat i året	-11.931	-1.398
Skyldig skat pr. 31. december	<u>2.608</u>	<u>10.730</u>
Skyldig selskabsskat indregnet i balancen		
Tilgodehavender	0	0
Kortfristet gæld	2.608	10.730
Skyldig skat pr. 31. december	<u>2.608</u>	<u>10.730</u>
Udskudt skat 31. december 2023 hviler på følgende:		
Materielle anlægsaktiver	51.707	66.616
Gældsforpligtelser	6	34
Fremførbart underskud	-4.006	-999
Udskudt skat 31. december	<u>47.707</u>	<u>65.651</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2023	820.462	0
Tilgang	1.573	42.390
Kostpris 31. december 2023	822.035	42.390
Dagsværdireguleringer 1. januar 2023	235.737	0
Årets dagsværdireguleringer	-67.762	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2023	167.975	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	990.010	42.390

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

	Andre anlæg, driftsmidler og inventar
Kostpris 1. januar 2023	731
Kostpris 31. december 2023	731
Afskrivninger 1. januar 2023	-86
Tilgang	-138
Afskrivninger 31. december 2023	-224
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	507

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen:

Ejendomsomkostninger	46
Andre omkostninger	92
Årets afskrivninger i alt	138

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

6 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 12.000.000 aktier af nominelt 1 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	647.120	3.104	644.016	625.084
Deposita	16.124	0	16.124	16.124
	<u>663.244</u>	<u>3.104</u>	<u>660.140</u>	<u>641.208</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Leasingforpligtelser i C.W. Obel Bolig A/S udgør 666 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i C.W. Obel A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld i kreditinstitutter på 647.120 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 990.010 t.kr.

Selskabet kautionerer solidarisk for bankgæld i C.W. Obel koncernen, kautionen er maksimeret til 175.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

10 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-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.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S, København (mindste koncern) og koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond (største koncern).