

OBEL·LFI

EJENDOMME

Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 3. marts 2026

Dirigent Jan Kristensen

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	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse for koncernen	21
Noter	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025.

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 3. marts 2026

Direktion:

Jan Kristensen
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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med 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.

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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for 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 3. marts 2026

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Højgaard Carlsen
statsaut. revisor
mne44112

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsaut. revisor
mne32198

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Obel-LFI Ejendomme A/S
c/o Obel Ejendomsinvest ApS
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

Jan Kristensen, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Dattervirksomheder

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. marts 2026 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.):	2021	2022	2023	2024	2025
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	167.051	181.903	189.859	198.987	202.601
Driftsresultat	118.648	136.443	142.737	148.554	154.268
Værdiregulering af ejendomme	663.008	107.254	-98.545	28.480	120.573
Finansielle poster, netto	-45.905	64.406	-71.832	-73.677	-71.279
Resultat af ordinær drift før skat	735.751	308.103	-27.640	103.357	203.562
Årets resultat	573.868	240.318	-21.687	80.645	158.787
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	4.189.033	4.472.807	4.427.930	4.479.740	4.637.109
Finansielle anlægsaktiver	0	36.956	15.002	7.273	23.197
Tilgodehavender	3.788	2.406	5.661	5.148	3.164
Likvide beholdninger	28.927	5.906	4.295	4.038	255.748
Aktiver i alt	4.221.748	4.518.075	4.452.888	4.496.199	4.919.218
Passiver					
Egenkapital	1.537.321	1.716.480	1.670.245	1.744.118	1.870.397
Hensættelser	270.822	331.979	315.538	325.330	356.060
Langfristet gæld	2.085.712	2.368.696	2.360.521	2.356.534	2.628.926
Kortfristet gæld	327.893	100.920	106.584	70.217	63.835
Passiver i alt	4.221.748	4.518.075	4.452.888	4.496.199	4.919.218
Nøgletal					
Driftsafkast	71,0%	75,0%	75,2%	74,7%	76,1%
Rentedækning	2,6 x	-	2,0 x	2,0 x	2,2 x
Egenkapitalandel	36,4%	38,0%	37,5%	38,8%	38,0%
Egenkapitalforrentning	45,8%	14,8%	-1,3%	4,7%	8,8%
Investeringer i materielle anlægsaktiver	228.984	176.568	54.050	23.713	37.210

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

Lokalplanen for koncernens ejendom Bangs Torv, Herlev blev vedtaget d. 19. februar 2025. Lokalplanen giver mulighed for en samlet bebyggelsesprocent på 247, svarende til ca. 25.000 m² boliger og ca. 2.700 m² detailhandel og andet erhverv. Der forventes byggestart på projektet i 1. halvår 2026.

Koncernens erhvervsejendomme har ved udgangen af 2025 en udlejningsprocent på 91,8 % (2024: 92,8 %). Tomgangen kan alene henføres til lejemål på ejendommen Lygten 39. Koncernen har i 2025 som følge af Hofors varslede anlæggelse af Svanemøllen Skybrudstunnel, hvor der etableres byggeplads på Lygten 39, haft udfordringer med at udleje dele af denne ejendom. Der er primo 2026 foretaget udlejninger på Lygten 39, så alle koncernens erhvervsejendomme er fuldt udlejet. Koncernens boligejendomme er ved udgangen af 2025 fuldt udlejet.

Årets resultat

Obel-LFI Ejendomme koncernen har i 2025 realiseret et overskud på 158,8 mio. kr. mod et overskud på 80,6 mio. kr. i 2024. Årets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering af koncernens ejendomsportefølje på 120,6 mio. kr. mod en dagsværdiregulering i 2024 på 28,5 mio. kr.

Driftsresultatet for 2025 blev på 154,3 mio. kr., svarende til 76,1 % af koncernens lejeindtægter mod 148,6 mio. kr. i 2024, svarende til 74,7 % af lejeindtægterne. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Investeringsmarkedet har bedret sig i løbet af 2025 med flere transaktioner i markedet på primært boligejendomme. Den lange rente har i 2025 ligget meget stabilt. Afkastkravene i markedet er ligeledes stabile, og der forventes ikke de store ændringer i 2026.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør netto en opskrivning på 120,6 mio. kr., svarende til 2,8 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2025. Værdiregulering for 2025 kan alene henføres til en forbedring af porteføljens drift. Afkastprocenten for de enkelte ejendomme er fastholdt i forhold til 2024.

Koncernens erhvervsejendomme er herefter værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 33.050 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,38 %. Boligejendomme er værdiansat til 41.000 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,06 %.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets og koncernens egenkapital udgør 1.870,4 mio. kr. pr. 31. december 2025 (2024: 1.744,1 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad på 38,0 % (2024: 38,8 %).

Ledelsesberetning

Der foreslås udlodning af udbytte med 200 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2025. Soliditeten vil herefter være ca. 35 %.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af en urealiseret gevinst på 7,2 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 17,5 mio. kr. efter udskudt skat.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2026 et driftsresultat, der er på niveau med 2025. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation med stabilisering af afkastkravene forventes der alene en værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2026 genereret af eventuelle forbedringer i den underliggende drift. Der forventes på dette grundlag et resultat for 2026 på mellem 50-60 mio. kr., hvortil kommer en eventuel værdiregulering af ejendomsporteføljen.

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

Særlige risici

Generelle risici

Det er af væsentlig betydning for Obel-LFI Ejendommens muligheder for at opnå et tilfredsstillende afkast, at koncernen 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 2026 kan ca. 14 % (2024: 22 %) af koncernens lejeindtægter fra erhvervsporteføljen bortfalde inden for 1 år, og ca. 12 % (2024: 11 %) af erhvervsindtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Koncernens 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. 57 % af koncernens lejeindtægter kommer fra boliglejemål.

Ejendomsporteføljens markedsværdi - og dermed koncernens 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 2025 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,2 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point, vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 250 mio. kr.

Finansielle risici

Obel-LFI Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2025 er renten på 75 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 25 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde på renteafdækningen var ultimo 2025 10,7 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 3,0 %.

Obel-LFI Ejendomme har afdækket renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler hvorved der opstår en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto 9,2 mio. kr. som indgår i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver med 23,2 mio. kr. og -14,0 mio. kr. under anden langfristet gæld. I 2024 udgjorde markedsværdien netto -13,2 mio. kr., som indgik i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver med 7,3 mio. kr. og -20,5 mio. kr. under anden langfristet gæld.

Ledelsesberetning

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

Kreditrisici

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

Koncernens har i erhvervsporteføljen enkelte større kunder. Ca. 17 % af koncernens samlede indtægter i 2025 kom således fra 1 kunde.

Miljøforhold

Det er Obel-LFI Ejendomes opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering. Det er endvidere koncernens 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 kil-desortering af affald og sikre, at entreprenører følger samme regler.

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

Ejendomsporteføljen har et gennemsnitligt energimærke målt på kvadratmeter på A.

Koncernen vil i 2025 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 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, af visse bestemmelser for klasse C stor.

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 anskaffessummen 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.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 finansiell post.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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. 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

Selskabet anvender den funktionsopdelte præsentationsmetode med tilpassede benævnelser til selskabets aktivitet, jf. ÅRL § 23. Dette medfører, at omkostninger henføres til deres respektive funktion som en del af ejendoms- eller administrationsaktiviteten.

Huslejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre omkostninger

Andre omkostninger omfatter personaleomkostninger samt eksterne omkostninger til reklame, administration, lokaler, honorar for selskabsadministration 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.

Afskrivninger

Materielle og immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes forventede levetid.

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld til kreditinstitutter 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme måles til kostprisen med fradrag af foretagne afskrivninger. Der afskrives på grundlag af anskaffelsespriser pro rata pr. måned:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år.

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 anskaffessummen som forbedring.

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

Kapitalandele i 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. Kapitalandele 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 sikrede 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 acontoskatter.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi, 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 gæld til kreditinstitutter 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	
		2025	2024	2025	2024
Huslejeindtægter	1	202.601	198.987	200.578	195.237
Andre driftsindtægter		3.327	3.727	3.227	2.925
Ejendomsomkostninger		-38.391	-42.153	-35.377	-38.398
Andre omkostninger	2	-13.269	-12.007	-13.192	-11.982
Driftsresultat		154.268	148.554	155.236	147.782
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	5	120.573	28.480	120.573	28.480
Resultat fra tilknyttede virksomheder	6	0	0	-1.143	19
Finansielle indtægter	3	922	390	1.417	1.137
Finansielle omkostninger	3	-72.201	-74.067	-72.201	-74.067
Resultat før skat		203.562	103.357	203.884	103.351
Skat af årets resultat	4	-44.775	-22.712	-45.097	-22.706
Årets resultat		158.787	80.645	158.787	80.645

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
AKTIVER					
Materielle anlægsaktiver	5				
Investeringsejendomme		4.363.717	4.239.342	4.363.717	4.239.342
Investeringsejendomme under opførelse		272.535	239.329	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		857	1.069	857	1.069
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.637.109</u>	<u>4.479.740</u>	<u>4.364.574</u>	<u>4.240.411</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0	324.675	215.818
Andre tilgodehavender		23.197	7.273	23.197	7.273
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>23.197</u>	<u>7.273</u>	<u>347.872</u>	<u>223.091</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.660.306</u>	<u>4.487.013</u>	<u>4.712.446</u>	<u>4.463.502</u>
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	5.687	26.060
Selskabsskat	4	0	1.827	0	1.833
Andre tilgodehavender		3.164	3.321	3.071	3.164
Tilgodehavender i alt		<u>3.164</u>	<u>5.148</u>	<u>8.758</u>	<u>31.057</u>
Likvide beholdninger		<u>255.748</u>	<u>4.038</u>	<u>197.266</u>	<u>512</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>258.912</u>	<u>9.186</u>	<u>206.024</u>	<u>31.569</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.919.218</u>	<u>4.496.199</u>	<u>4.918.470</u>	<u>4.495.071</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2025	2024	2025	2024
PASSIVER					
Egenkapital	7				
Aktiekapital		72.000	72.000	72.000	72.000
Reserver for sikringstransaktioner		7.198	-10.294	7.198	-10.294
Overført resultat		1.591.199	1.632.412	1.591.199	1.632.412
Forslået udbytte		200.000	50.000	200.000	50.000
Egenkapital i alt		<u>1.870.397</u>	<u>1.744.118</u>	<u>1.870.397</u>	<u>1.744.118</u>
Hensatte forpligtelser					
Udskudt skat	4	356.018	325.292	356.018	325.292
Andre hensatte forpligtelser		42	38	42	38
Hensatte forpligtelser i alt		<u>356.060</u>	<u>325.330</u>	<u>356.060</u>	<u>325.330</u>
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser	8				
Gæld til kreditinstitutter		2.547.745	2.268.585	2.547.745	2.268.585
Deposita		67.213	67.479	66.303	66.608
Anden gæld		13.968	20.470	13.968	20.470
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.628.926</u>	<u>2.356.534</u>	<u>2.628.016</u>	<u>2.355.663</u>
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	14.951	16.284	14.951	16.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.142	5.958	2.115	5.853
Kreditinstitutter		0	12.348	0	12.348
Periodeafgrænsningsposter	9	5.163	5.995	5.163	5.995
Selskabsskat	4	8.651	0	8.973	0
Anden gæld		32.928	29.632	32.795	29.480
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>63.835</u>	<u>70.217</u>	<u>63.997</u>	<u>69.960</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.692.761</u>	<u>2.426.751</u>	<u>2.692.013</u>	<u>2.425.623</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.919.218</u>	<u>4.496.199</u>	<u>4.918.470</u>	<u>4.495.071</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Ejerforhold	12				
Nærtstående parter	13				

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)

Koncern

	Aktie- kapital	Reserver for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2025	72.000	-10.294	1.632.412	50.000	1.744.118
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	17.492	0	0	17.492
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	0	-41.213	200.000	158.787
Saldo 31. december 2025	72.000	7.198	1.591.199	200.000	1.870.397

Moderselskab

	Aktie- kapital	Reserver for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2025	72.000	-10.294	1.632.412	50.000	1.744.118
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	17.492	0	0	17.492
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	0	-41.213	200.000	158.787
Saldo 31. december 2025	72.000	7.198	1.591.199	200.000	1.870.397

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse for koncernen

(t.kr.)	2025	2024
Pengestrømme fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	154.268	148.554
Årets afskrivninger	414	383
Finansielle poster, netto	-71.279	-73.677
Betalte skatter	-8.505	-9.870
I alt før ændring i driftskapital	74.898	65.390
Ændring i kortfristede tilgodehavender	157	-631
Ændring i kortfristet gæld m.v.	-1.614	-3.036
Ændringer i driftskapital	-1.457	-3.667
Pengestrømme fra driften i alt	73.441	61.723
Køb af materielle anlægsaktiver	-37.210	-23.713
Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt	-37.210	-23.713
Pengestrømme før finansieringsaktivitet	36.231	38.010
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Optagelse af realkreditlån	350.360	297.509
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-72.533	-313.456
Ændring af bankgæld	-12.348	-22.320
Udbetalt udbytte	-50.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	215.479	-38.267
Samlet pengestrøm i alt	251.710	-258
Likviditet primo året	4.038	4.295
Likviditet ultimo året	255.748	4.038
Likvide midler	255.748	4.038
Likviditet 31. december	255.748	4.038

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
1 Segmentoplysninger				
Erhvervsejendomme	87.830	83.382	87.830	83.382
Boligejendomme	114.771	115.605	112.748	111.855
	<u>202.601</u>	<u>198.987</u>	<u>200.578</u>	<u>195.237</u>
2 Andre omkostninger				
Løn og gage	1.715	1.524	1.715	1.524
Pensioner og pensionsbidrag	141	134	141	134
Omkostninger til social sikring	25	24	25	24
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-353	-295	-353	-295
Videredebiterede udgifter	-1.529	-1.435	-1.529	-1.435
	<u>-1</u>	<u>-48</u>	<u>-1</u>	<u>-48</u>
Personaleomkostninger	13.270	12.055	13.193	12.030
Andre eksterne omkostninger	<u>13.269</u>	<u>12.007</u>	<u>13.192</u>	<u>11.982</u>
Vederlag til bestyrelsen udgør	350	200	350	200
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede Medarbejdere	3	3	3	3
Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme P/S og afregnes via management fee. Vederlaget udgør 2.900 t.kr. i 2025 mod 2.800 t.kr. i 2024.				
3 Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter, bank	884	306	1.418	210
Øvrige renteindtægter	38	84	0	927
	<u>922</u>	<u>390</u>	<u>1.418</u>	<u>1.137</u>
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>534</u>	<u>843</u>
Renteomkostninger	<u>72.201</u>	<u>74.067</u>	<u>72.201</u>	<u>74.067</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	
	2025	2024	2025	2024
4 Skat				
Årets resultat				
Aktuel skat	18.983	10.356	19.305	10.350
Regulering vedrørende tidligere år	0	0	0	0
Årets regulering af udskudt skat	25.792	12.356	25.792	12.356
Årets skat i alt	<u>44.775</u>	<u>22.712</u>	<u>45.097</u>	<u>22.706</u>
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	325.292	315.505	325.292	315.505
Regulering vedr. tidligere år	0	-659	0	-659
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	4.934	-1.910	4.934	-1.910
Årets regulering af udskudt skat	25.792	12.356	25.792	12.356
Udskudt skat 31. december	<u>356.018</u>	<u>325.292</u>	<u>356.018</u>	<u>325.292</u>
Udskudt skat indregnet i balancen				
Over egenkapitalen	-2.901	-2.901	-2.901	-2.901
Over resultatopgørelsen	328.193	328.193	328.193	328.193
Udskudt skat 31. december	<u>325.292</u>	<u>325.292</u>	<u>325.292</u>	<u>325.292</u>
Skyldig/tilgodehavende selskabsskat				
Skyldig/tilgodehavende skat pr. 1. januar	-1.827	-2.972	-1.833	-3.517
Regulering vedr. tidligere år	0	659	0	659
Årets aktuelle skat	18.983	10.356	19.305	10.350
Betalt skat i året	-8.505	-9.870	-8.499	-9.325
Skyldig/tilgodehavende skat pr. 31. december	<u>8.651</u>	<u>-1.827</u>	<u>8.973</u>	<u>-1.833</u>
Skyldig/tilgodehavende selskabsskat indregnet i balancen				
Tilgodehavender	0	-1.827	0	-1.833
Kortfristet gæld	8.651	0	8.973	0
Skyldig skat pr. 31. december	<u>8.651</u>	<u>-1.827</u>	<u>8.973</u>	<u>-1.833</u>
Udskudt skat 31. december 2025 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	356.554	325.433	356.554	325.433
Gældsforpligtelser	-527	-133	-527	-133
Fremførbart underskud	-9	-8	-9	-8
Udskudt skat 31. december	<u>356.018</u>	<u>325.292</u>	<u>356.018</u>	<u>325.292</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2025	3.111.004	239.329
Tilgang	3.802	33.206
Kostpris 31. december 2025	3.114.806	272.535
Dagsværdireguleringer 1. januar 2025	1.128.338	0
Årets dagsværdireguleringer	120.573	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2025	1.248.911	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	4.363.717	272.535
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2025	4.239.342	239.329

Moderselskab

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	3.033.818
Tilgang	3.802
Kostpris 31. december 2025	3.037.620
Dagsværdireguleringer 1. januar 2025	1.205.524
Årets dagsværdireguleringer	120.573
Dagsværdireguleringer 31. december 2025	1.326.097
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	4.363.717
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2025	4.239.342

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

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

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

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

/Afkastprocent
= Bruttoværdi

Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer er i 2025 fastsat ud fra et NPI på 1,5 %, dog er kontraktens bestemmelser om minimums- og maksimumsreguleringer anvendt. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

Reguleringer til lejen

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger, som ikke dækkes af kunderne, fratrækkes.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse mellem 40-55 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 ejendoms-type 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

Koncernens erhvervsejendomme er pr. 31. december 2025 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,25 % og 4,5 %. Erhvervsejendommene er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,4 %, svarende til en kvadratmeterpris på 33.050 kr./m². En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 115 mio. kr.

Koncernens boligejendomme er pr. 31. december 2025 værdiansat ud fra et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på mellem 4,0 % og 4,25 %. Boligejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,1 %, svarende til en kvadratmeterpris på 41.000 kr./m². En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 135 mio. kr.

Koncernens boligejendomme er ved udgangen af 2025 fuldt udlejet. Koncernens erhvervsejendomme har ved udgangen af 2025 en udlejningsprocent på 91,8 %.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	
5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)	
Koncern	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	1.913
Tilgang	202
Kostpris 31. december 2025	2.115
Afskrivninger 1. januar 2025	844
Årets afskrivninger	414
Afskrivninger 31. december 2025	1.258
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	857
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2025	1.069
Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen	
Ejendomsomkostninger	414
Andre omkostninger	0
	414
Moderselskab	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	1.913
Tilgang	202
Kostpris 31. december 2025	2.115
Afskrivninger 1. januar 2025	844
Årets afskrivninger	414
Afskrivninger 31. december 2025	1.258
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	857
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2025	1.069
Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen	
Ejendomsomkostninger	414
Andre omkostninger	0
	414

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

6 Finansielle anlægsaktiver

Moderselskab	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2025		221.000
Tilgang		110.000
Kostpris 31. december 2025		331.000
Værdireguleringer 1. januar 2025		-5.182
Årets værdiregulering		-1.143
Værdireguleringer 31. december 2025		-6.325
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		324.675
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2025		215.818
Datterselskaber	Ejerandel	Hjemsted
Teglværkskajens Pier ApS	100 %	København
Bangs Torv, Herlev ApS	100 %	København

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

7 Aktiekapital og resultatdisponering

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

Forslag til resultatdisponering

	2025	2024
Overført resultat	-41.213	30.645
Forslået udbytte	200.000	50.000
	<u>158.787</u>	<u>80.645</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld i alt			
	31/12 2025	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.562.696	14.951	2.547.745	2.306.431
Deposita	67.213	0	67.213	67.213
Anden gæld	46.896	32.928	13.968	13.968
	<u>2.676.805</u>	<u>47.879</u>	<u>2.628.926</u>	<u>2.387.612</u>

Moderselskab	Gæld i alt			
	31/12 2025	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.562.696	14.951	2.547.745	2.306.431
Deposita	66.303	0	66.303	66.303
Anden gæld	46.763	32.795	13.968	13.968
	<u>2.675.762</u>	<u>47.746</u>	<u>2.628.016</u>	<u>2.386.702</u>

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne huslejeindtægter vedrørende efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

10 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 væsentlige kontraktlige eller eventualforpligtelser.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	2.562.696	2.284.869	2.562.696	2.284.869
er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.363.717	4.239.342	4.363.717	4.239.342

12 Ejerforhold

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

Obel Ejendomsinvest ApS
Vestergade 2C
1456 København K

Lundbeckfond Invest A/S
Scherfigsvej 7
2100 København Ø

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

13 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.

	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2014
Køb af ydelser fra nærtstående virksomheder	19.312	17.562	19.312	17.562
Salg af ydelser til nærtstående virksomheder	319	293	319	293
Renteindtægter fra datterselskab	0	0	534	834
Tilgodehavende hos datterselskab	0	0	5.686	26.060

Vederlag til moderselskabets bestyrelse fremgår af note 2.