

OBEL·LFI

EJENDOMME

Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 4. marts 2025

Dirigent Jan Kristensen

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

Indhold

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 4. marts 2025

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 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 revisoreres 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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 4. marts 2025

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

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 4. marts 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2020	2021	2022	2023	2024
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	145.044	167.051	181.903	189.859	198.987
Driftsresultat	114.091	118.648	136.443	142.737	148.554
Avance/tab ved salg af ejendomme	17.746	0	0	0	0
Værdiregulering af ejendomme	101.565	663.008	107.254	-98.545	28.480
Finansielle poster, netto	-46.002	-45.905	64.406	-71.832	-73.677
Resultat af ordinær drift før skat	187.400	735.751	308103	-27.640	103.357
Årets resultat	145.937	573.868	240.318	-21.687	80.645
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	3.297.063	4.189.033	4.472.807	4.427.930	4.479.740
Finansielle anlægsaktiver	0	0	36.956	15.002	7.273
Tilgodehavender	3.516	3.788	2.406	5.661	5.148
Likvide beholdninger	213.883	28.927	5.906	4.295	4.038
Aktiver i alt	3.514.462	4.221.748	4.518.075	4.452.888	4.496.199
Passiver					
Egenkapital	968.690	1.537.321	1.716.480	1.670.245	1.744.118
Hensættelser	109.260	270.822	331.979	315.538	325.330
Langfristet gæld	2.171.555	2.085.712	2.368.696	2.360.521	2.356.534
Kortfristet gæld	264.957	327.893	100.920	106.584	70.217
Passiver i alt	3.514.462	4.221.748	4.518.075	4.452.888	4.496.199
Nøgletal					
Driftsafkast	78,7%	71,0%	75,0%	75,2%	74,7%
Rentedækning	2,5 x	2,6 x	-	2,0 x	2,0 x
Egenkapitalandel	27,6%	36,4%	38,0%	37,5%	38,8%
Egenkapitalforrentning	16,7%	45,8%	14,8%	-1,3%	4,7%

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

Lokalplansprocessen på koncernens ejendom Bangs Torv i Herlev er afsluttet. Den nye lokalplan for området er således endelig 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.

Selskabets ejendom på Lygten 37, København har de sidste par år gennemgået en større udvikling med tilbygning af 75 studieboliger oven på den eksisterende erhvervs ejendom. Projektet stod færdigt i 3. kvartal 2023. Erhvervsdelen er i 2024 udlejet til Region Hovedstaden og Harald Nyborg. Begge lejemål overtages af lejer i 1. kvartal 2025.

Selskabets boligejendomme er ved udgangen af 2024 fuldt udlejet. Selskabets erhvervs ejendomme har ved udgangen af 2024 en udlejningsprocent på 92,8 %. Tomgangen kan alene henføres til ovennævnte to lejemål på Lygten 37. Der er i 2024 modtaget opsigelser svarende til 6,4 % af erhvervsporteføljen til fraflytning i løbet af 2025.

Årets resultat

Obel-LFI Ejendomme har i 2024 realiseret et overskud på 80,6 mio. kr. mod et underskud på 21,7 mio. kr. i 2023. Årets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets ejendomsportefølje på 28,5 mio. kr. mod en negativ dagsværdiregulering i 2023 på 98,5 mio. kr.

Driftsresultatet for 2024 blev på 148,6 mio. kr. svarende til 74,7 % af selskabets lejeindtægter mod 142,7 mio. kr. i 2023 svarende til 75,2 % af lejeindtægterne. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Afkastkravene i markedet for erhvervs ejendomme har i 2024 fortsat været svagt stigende, mens de for boligejendomme er fladet ud med en svag tendens mod faldende, men med meget få gennemførte handler i markedet er det svært at sige, hvor de reelt ligger. De lange renter forventes at falde lidt i løbet af 2025, men hvor langt ned de kommer er uvist. De finansielle institutters låneudmålinger vil blive lidt lempeligere i takt med nedsættelsen af den lange rente. Investeringsmarkedet forventes på denne baggrund at komme lidt mere i gang igen i 2025.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør netto en opskrivning på 28,5 mio. kr. svarende til 0,7 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2024. Den samlede værdiregulering sammensætter sig af en opskrivning på 55,6 mio. kr. svarende til 1,3 % af porteføljens værdi som følge af forbedringer af porteføljens afkast. Ændring af afkastkrav har isoleret set medført en nedskrivning af porteføljen med 27,1 mio. kr. svarende til -0,6 % af porteføljens værdi.

Selskabets erhvervs ejendomme er herefter værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 32.700 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,38 %. Boligejendomme er værdiansat til 39.150 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,06 %.

Ledelsesberetning

Årets resultat anses under de givne markedsforhold for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets og koncernens egenkapital udgør 1.744,1 mio. kr. pr. 31. december 2024 (2023: 1.670,2 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 38,8 % (2023: 37,5 %).

Der foreslås udlodning af udbytte med 50 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2024.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 10,3 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er et urealiseret tab på 6,8 mio. kr. efter udskudt skat.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2025 et driftsresultat, der er på niveau med 2024. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation med stabilisering af afkastkravene forventes der alene en værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2025 genereret af eventuelle forbedringer i den underliggende drift. Der forventes på dette grundlag et resultat for 2025 på mellem 50-60 mio. kr. Hertil kommer en eventuel værdiregulering af ejendomsporteføljen.

Obel-LFI Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til erhvervs- og boligformål. Fokus herpå vil fortsætte i 2025.

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 Ejendomes 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 2024 kan ca. 22 % (2023: 22 %) af selskabets lejeindtægter fra erhvervsporteføljen bortfalde inden for 1 år, og ca. 11 % (2023: 17 %) af erhvervsindtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Selskabets boliglejemål indgår ikke i opgørelsen, da boliglejemål lovbestemt løbende kan opsiges med 3 måneders varsel. Til gengæld kan der for boliglejemål forventes en relativ hurtig genudlejning. 58 % 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 2024 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 2024 er renten på 72 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 28

Ledelsesberetning

% påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde på renteafdækningen var ultimo 2024 11,6 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 3,2 %.

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. 20 % af selskabets samlede indtægter i 2024 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 selskabets opfattelse, at der blandt koncernens nuværende kunder ikke er risiko for væsentlig miljøpåvirkning.

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

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

Ejendomsporteføljen har et gennemsnitligt energimærke målt på kvadratmeter på A.

Selskabet vil i 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 2024 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 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.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

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

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

Huslejeindtægter

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

Andre indtægter

Andre indtægter vedrører primært administrationsindtægter fra eksterne parter.

Ejendomsomkostninger

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

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

Andre omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Tilknyttede virksomheder

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likviditet

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

Segmentoplysninger

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

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

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Huslejeindtægter	2	198.987	189.859	195.237	183.890
Andre driftsindtægter		3.727	2.198	2.925	2.184
Ejendomsomkostninger		-42.153	-36.977	-38.398	-33.818
Andre eksterne omkostninger	3	-12.007	-12.343	-11.982	-12.328
Driftsresultat		148.554	142.737	147.782	139.928
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	6	28.480	-98.545	28.480	-98.545
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7	0	0	19	1.929
Finansielle indtægter	4	390	219	1.137	554
Finansielle omkostninger	4	-74.067	-72.051	-74.067	-72.051
Resultat før skat		103.357	-27.640	103.351	-28.185
Skat af årets resultat	5	-22.712	5.953	-22.706	6.498
Årets resultat		80.645	-21.687	80.645	-21.687

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
AKTIVER					
Materielle anlægsaktiver	6				
Investeringsejendomme		4.239.342	4.193.372	4.239.342	4.193.372
Investeringsejendomme under opførelse		239.329	233.106	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.069	1.452	1.069	1.452
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.479.740</u>	<u>4.427.930</u>	<u>4.240.411</u>	<u>4.194.824</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	215.818	215.799
Andre tilgodehavender	1	7.273	15.002	7.273	15.002
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>7.273</u>	<u>15.002</u>	<u>223.091</u>	<u>230.801</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.487.013</u>	<u>4.442.932</u>	<u>4.463.502</u>	<u>4.425.625</u>
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	26.060	15.238
Selskabsskat	5	1.827	2.972	1.833	3.517
Andre tilgodehavender		3.321	2.689	3.164	2.207
Tilgodehavender i alt		<u>5.148</u>	<u>5.661</u>	<u>31.057</u>	<u>20.962</u>
Likvide beholdninger		<u>4.038</u>	<u>4.295</u>	<u>512</u>	<u>956</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.186</u>	<u>9.956</u>	<u>31.569</u>	<u>21.918</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.496.199</u>	<u>4.452.888</u>	<u>4.495.071</u>	<u>4.447.543</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
PASSIVER					
Egenkapital	8				
Aktiekapital		72.000	72.000	72.000	72.000
Reserver for sikringstransaktioner		-10.294	-3.522	-10.294	-3.522
Overført resultat		1.632.412	1.601.767	1.632.412	1.601.767
Forslået udbytte		50.000	0	50.000	0
Egenkapital i alt		<u>1.744.118</u>	<u>1.670.245</u>	<u>1.744.118</u>	<u>1.670.245</u>
Hensatte forpligtelser					
Udskudt skat	5	325.292	315.505	325.292	315.505
Andre hensatte forpligtelser		38	33	38	33
Hensatte forpligtelser i alt		<u>325.330</u>	<u>315.538</u>	<u>325.330</u>	<u>315.538</u>
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser	9				
Prioritetsgæld		2.268.585	2.274.359	2.268.585	2.274.359
Deposita		67.479	66.645	66.608	64.836
Anden gæld	1	20.470	19.517	20.470	19.517
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.356.534</u>	<u>2.360.521</u>	<u>2.355.663</u>	<u>2.358.712</u>
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	16.284	26.457	16.284	26.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.958	4.499	5.853	3.356
Kreditinstitutter		12.348	34.668	12.348	34.668
Periodeafgrænsningsposter	10	5.995	3.935	5.995	3.935
Anden gæld		29.632	37.025	29.480	34.632
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>70.217</u>	<u>106.584</u>	<u>69.960</u>	<u>103.048</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.426.751</u>	<u>2.467.105</u>	<u>2.425.623</u>	<u>2.461.760</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.496.199</u>	<u>4.452.888</u>	<u>4.495.071</u>	<u>4.447.543</u>
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	Reserver for sik- ringstran- saktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2024	72.000	-3.522	1.601.767	0	1.670.245
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-6.772	0	0	-6.772
Overført jf. resultatdisponering	0	0	30.645	50.000	80.645
Saldo 31. december 2024	72.000	-10.294	1.632.412	50.000	1.744.118

Moderselskab

	Aktie- kapital	Reserver for sik- ringstran- saktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2024	72.000	-3.522	1.601.767	0	1.670.245
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-6.772	0	0	-6.772
Overført jf. resultatdisponering	0	0	30.645	50.000	80.645
Saldo 31. december 2024	72.000	-10.294	1.632.412	50.000	1.744.118

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse for koncernen

(t.kr.)	2024	2023
Pengestrømme fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	148.554	142.737
Årets afskrivninger	383	382
Finansielle poster, netto	-73.677	-71.832
Betalte skatter	-9.870	-17.810
I alt før ændring i driftskapital	65.390	53.477
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-631	-284
Ændring i kortfristet gæld mv.	-3.036	3.470
Ændringer i driftskapital	-3.667	3.186
Pengestrømme fra driften i alt	61.723	56.663
Køb af materielle anlægsaktiver	-23.713	-54.050
Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt	-23.713	-54.050
Pengestrømme før finansieringsaktivitet	38.010	2.613
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Optagelse af realkreditlån	297.509	0
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-313.457	-17.388
Ændring af bankgæld	-22.320	13.164
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	-38.267	-4.224
Samlet pengestrøm i alt	-257	-1.611
Likviditet primo året	4.295	5.906
Likviditet ultimo året	4.038	4.295
Likvide midler	4.038	4.295
Likviditet 31. december	4.038	4.295

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

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

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

/Afkastprocent
= Bruttoværdi

Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer er i 2024 fastsat ud fra et NPI på 1 %, dog er kontraktens bestemmelser om minimums- og maksimumsreguleringer anvendt. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

Reguleringer til lejen

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger, som ikke dækkes af kunderne, fratrækkes.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse mellem 40-55 kr. pr m². 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 2024 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 32.700 kr./m². En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 115 mio. kr.

Selskabets boligejendomme er pr. 31. december 2024 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 39.150 kr./m². En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 135 mio. kr.

Selskabets boligejendomme er ved udgangen af 2024 fuldt udlejet. Selskabets erhvervsejendomme har ved udgangen af 2024 en udlejningsprocent på 92,8 %.

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 på ikke under 25 %. Selskabets fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering liggende i niveau 60-75 % af porteføljen. Realkreditfinansieringen optages primært i konvertible realkreditobligationer med fast rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

Obel-LFI Ejendomme investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Selskabet ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden 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 2024 var 72 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige længde på renteafdækningen var ultimo 2024 11,6 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 3,2 %.

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 2024 negativt påvirket af et kurstab på indgået renteaftaler med 10,3 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør et tab på 6,8 mio. kr. efter skat.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto -13,2 mio. kr. som indgår i andre tilgodehaver under finansielle anlægsaktiver med 7,3 mio. kr. og -20,5 mio. kr. under anden langfristet gæld. I 2023 udgjorde markedsværdien netto -4,5 mio. kr. som indgik i andre tilgodehaver under finansielle anlægsaktiver med 15,0 mio. kr. og -19,5 mio. kr. under anden langfristet gæld

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
2 Segmentoplysninger				
Erhvervsejendomme	83.382	84.707	83.382	78.738
Boligejendomme	115.605	105.152	111.855	105.152
	<u>198.987</u>	<u>189.859</u>	<u>195.237</u>	<u>183.890</u>
3 Andre eksterne omkostninger				
Løn og gage	1.524	1.487	1.524	1.487
Pensioner og pensionsbidrag	134	129	134	129
Omkostninger til social sikring	24	24	24	24
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-295	-323	-295	-323
Videredebiterede udgifter	-1.435	-1.256	-1.435	-1.256
	<u>-48</u>	<u>61</u>	<u>-48</u>	<u>61</u>
Vederlag til bestyrelsen udgør	200	200	200	200
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	3	3	3	3
Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme P/S, og afregnes via management fee. Vederlaget udgør 2.900 t.kr. i 2024 mod 2.800 t.kr. i 2023.				
4 Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter, bank	306	219	210	108
Øvrige renteindtægter	84	0	927	446
Renteindtægter	<u>390</u>	<u>219</u>	<u>1.137</u>	<u>554</u>
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>843</u>	<u>446</u>
Renteomkostninger	<u>74.067</u>	<u>72.051</u>	<u>74.067</u>	<u>72.051</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	
	2024	2023	2024	2023
5 Skat				
Årets resultat				
Aktuel skat	10.356	3.560	10.350	3.015
Regulering vedrørende tidligere år	0	30	0	30
Årets regulering af udskudt skat	12.356	-9.543	12.356	-9.543
Årets skat i alt	<u>22.712</u>	<u>-5.953</u>	<u>22.706</u>	<u>-6.498</u>
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	315.505	331.951	315.505	331.971
Regulering vedr. tidligere år	-659	20	-659	0
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	-1.910	-6.923	-1.910	-6.923
Årets regulering af udskudt skat	12.356	-9.543	12.356	-9.543
Udskudt skat 31. december	<u>325.292</u>	<u>315.505</u>	<u>325.292</u>	<u>315.505</u>
Udskudt skat indregnet i balancen				
Over egenkapitalen	-2.901	-991	-2.901	-991
Over resultatopgørelsen	328.193	316.496	328.193	316.496
Udskudt skat 31. december	<u>325.292</u>	<u>315.505</u>	<u>325.292</u>	<u>315.505</u>
Skyldig/tilgodehavende selskabsskat				
Skyldig/tilgodehavende skat pr. 1. januar	-2.972	11.268	-3.517	10.789
Regulering vedr. tidligere år	659	10	659	30
Årets aktuelle skat	10.356	3.560	10.350	3.015
Betalt skat i året	-9.870	-17.810	-9.325	-17.351
Skyldig/tilgodehavende skat pr. 31. december	<u>-1.827</u>	<u>-2.972</u>	<u>-1.833</u>	<u>-3.517</u>
Skyldig/tilgodehavende selskabsskat indregnet i balancen				
Tilgodehavender	-1.827	-2.972	-1.833	-3.517
Kortfristet gæld	0	0	0	0
Skyldig skat pr. 31. december	<u>-1.827</u>	<u>-2.972</u>	<u>-1.833</u>	<u>-3.517</u>
Udskudt skat 31. december 2024 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	325.433	315.220	325.433	315.220
Gældsforpligtelser	-133	293	-133	293
Fremførbart underskud	-8	-8	-8	-8
Udskudt skat 31. december	<u>325.292</u>	<u>315.505</u>	<u>325.292</u>	<u>315.505</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (t.kr.) Koncern

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2024	3.093.514	233.106
Tilgang	17.490	6.223
Kostpris 31. december 2024	3.111.004	239.329
Dagsværdireguleringer 1. januar 2024	1.099.858	0
Årets dagsværdireguleringer	28.480	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2024	1.128.338	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.239.342	239.329
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	4.193.372	233.106

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

Moderselskab

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	3.016.328
Tilgang	17.490
Kostpris 31. december 2024	3.033.818
Dagsværdireguleringer 1. januar 2024	1.177.044
Årets dagsværdireguleringer	28.480
Dagsværdireguleringer 31. december 2024	1.205.524
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.239.342
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	4.193.372

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (forsat)

(t.kr.)

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	1.913
Kostpris 31. december 2024	1.913
Afskrivninger 1. januar 2024	461
Årets afskrivninger	383
Afskrivninger 31. december 2024	844
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.069

Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024

1.452

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	383
Andre omkostninger	0
	383

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	1.913
Kostpris 31. december 2024	1.913
Afskrivninger 1. januar 2024	461
Årets afskrivninger	383
Afskrivninger 31. december 2024	844
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.069

Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024

1.452

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	383
Andre omkostninger	0
	383

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

7 Finansielle anlægsaktiver

Moderselskab	Tilknyttede Virksomheder	
Kostpris 1. januar 2024	221.000	
Kostpris 31. december 2024	221.000	
Værdireguleringer 1. januar 2024	-5.201	
Årets værdiregulering	19	
Værdireguleringer 31. december 2024	-5.182	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	215.818	
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024	215.799	
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

	2024	2023
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	1.929
Overført resultat	30.645	-23.616
Forslået udbytte	50.000	0
	<u>80.645</u>	<u>-21.687</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld i alt			
	31/12 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.284.869	16.284	2.268.585	2.175.072
Deposita	67.479	0	67.479	67.479
Anden gæld	50.102	29.632	20.470	20.470
	<u>2.402.450</u>	<u>45.916</u>	<u>2.356.534</u>	<u>2.263.021</u>
Moderselskab	Gæld i alt			
	31/12 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.284.869	16.284	2.268.585	2.175.072
Deposita	66.608	0	66.608	66.608
Anden gæld	49.950	29.480	20.470	20.470
	<u>2.401.427</u>	<u>45.764</u>	<u>2.355.663</u>	<u>2.262.150</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	
	2024	2023	2024	2023
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	2.284.869	2.300.816	2.284.869	2.300.816
er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	4.239.342	4.193.372	4.239.342	4.193.372

13 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

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.