

Obel Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets-
ordinære generalforsamling

Den 27. marts 2025

Dirigent Jan Kristensen

CVR-nr. 17 93 38 84
Vestergade 2C
1456 København K

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisionspåtegning afgivet af selskabets uafhængige revisor | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Hoved- og nøgletal | 6 |
| Beretning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |
| Resultatopgørelse for 2024 | 15 |
| Aktiver pr. 31. december 2024 | 16 |
| Passiver pr. 31. december 2024 | 17 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024 | 18 |
| Noter | 19 |

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Obel Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2025

Direktion:

Jan Kristensen
Adm. direktør

Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:

Anders C. Obel
Formand

Thomas Holm Jensen

Peter Winther

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Obel Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Obel Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

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

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder 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 27. 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 Ejendomsinvest ApS
Vestergade 2C
1456 København K.

Telefon: 33 33 94 94
Mail: mail@cwobel.com

Hjemmeside: www.cwobel-ejendomme.dk

CVR-nr.: 17 93 38 84

Stiftet: 1. oktober 1991

Hjemsted: København

Bestyrelse

Anders C. Obel, formand
Thomas Holm Jensen
Peter Winther

Direktion

Jan Kristensen, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. marts 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| Hovedtal (tkr.): | 2020* | 2021* | 2022* | 2023* | 2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Resultatopgørelse | | | | | |
| Huslejeindtægter | 296.292 | 297.674 | 306.992 | 330.514 | 18.632 |
| Driftsresultat | 216.636 | 212.242 | 217.052 | 235.671 | 10.338 |
| Avance/tab ved salg af ejendomme | 13.858 | 1.224 | 11.811 | 0 | 0 |
| Avance/tab ved indfrielse af renteaftækning | 0 | 0 | -16.424 | 0 | 0 |
| Værdiregulering af ejendomme | 275.237 | 679.405 | 308.810 | -18.524 | 18.374 |
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.635 |
| Resultatandele associerede virksomheder | 72.969 | 286.934 | 120.159 | -10.843 | 40.322 |
| Finansielle poster, netto | -95.193 | -80.993 | -83.616 | -110.391 | -8.533 |
| Resultat af ordinær drift før skat | 483.507 | 1.098.812 | 557.792 | 95.913 | 81.136 |
| Årets resultat | 393.632 | 920.199 | 461.561 | 71.996 | 76.379 |
| Aktiver | | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 6.135.134 | 6.753.010 | 7.112.173 | 7.211.496 | 436.497 |
| Finansielle anlægsaktiver | 484.345 | 768.660 | 1.057.278 | 947.150 | 872.059 |
| Tilgodehavender | 14.271 | 6.364 | 32.423 | 19.872 | 984 |
| Likvide beholdninger | 653 | 217 | 1.188 | 8.491 | 0 |
| Aktiver i alt | 6.634.403 | 7.528.251 | 8.203.062 | 8.187.009 | 1.309.540 |
| Passiver | | | | | |
| Egenkapital | 2.248.309 | 3.109.991 | 3.554.483 | 3.533.695 | 1.050.675 |
| Hensættelser | 380.542 | 560.638 | 700.998 | 683.593 | 48.877 |
| Langfristet gæld | 3.667.168 | 3.575.551 | 3.744.860 | 3.840.644 | 193.728 |
| Kortfristet gæld | 338.384 | 282.071 | 202.721 | 129.077 | 16.260 |
| Passiver i alt | 6.634.403 | 7.528.251 | 8.203.062 | 8.187.009 | 1.309.540 |
| Nøgletal | | | | | |
| Driftsafkast | 73,1% | 71,3% | 70,7% | 71,3% | 55,5% |
| Rentedækning | 2,3 x | 2,6 x | 2,6 x | 2,1 x | 1,2 x |
| Egenkapitalandel | 33,9% | 41,3% | 43,3% | 43,2% | 80,2% |
| Egenkapitalforrentning** | 18,3% | 34,3% | 13,9% | 2,0% | 6,4% |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 203.273 | 134.420 | 120.746 | 120.079 | 1.631 |

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

*) Årene 2020-2023 inkluderer koncernens tal før omstruktureringen i 2024, mens år 2024 alene indeholder tallene for Obel Ejendomsinvest ApS.

***) Egenkapitalforrentningen for 2024 er beregnet på primoeigenkapital efter omstrukturering.

Ledelsesberetning

Beretning

Obel Ejendomsinvests aktiviteter

Obel Ejendomsinvest investerer i ejendomme i København og tilbyder kunderne ejendomme af høj kvalitet og med god service på centrale beliggenheder med optimal infrastruktur.

Udviklingen i Obel Ejendomsinvests aktiviteter

Som led i en igangværende omstrukturering af koncernen under Det Obelske Familiefond, der har til formål at modernisere og derved styrke fondets kerneaktiviteter, skabe en mere robust organisation og optimere driften, har selskabet d. 28. november 2024 spaltet sin erhvervsejendomsportefølje ud i selskabet C.W. Obel Ejendomme af 1. januar 2024. Spaltningen er sket med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2024. Værdien af de overtagne aktiver og forpligtelser udgør 2.193,8 mio. kr. Som følge af omstruktureringen har selskabet skiftet navn fra C.W. Obel Ejendomme A/S til Obel Ejendomsinvest ApS.

I forbindelse med den igangværende omstrukturering har selskabet herudover udloddet selskabets anparter i C.W. Obel Bolig af 2024 ApS pr. 13. november 2024 svarende til 358,3 mio. kr.

Efter omstruktureringen ejer selskabet ejendommen beliggende Chr. IX's Gade 2-6, Ny Østergade 19-25, Store Regnegade 1-5 og Gl. Mønt 8 København K.

Det forventes ikke at der vil blive foretaget yderligere investeringer i selskabet.

Årets resultat

Årets resultat efter skat blev på 76,4 mio. kr. (2023: 72,0 mio. kr.). Egenkapitalen pr. 31. december 2024 udgør herefter 1.050,7 mio. kr. (2023: 3.533,7 mio. kr.).

Driftsresultatet blev på 10,3 mio. kr. (2023: 202,7 mio. kr.), svarende til 55,5 % (2023: 71,3 %) af selskabets lejeindtægter. Driftsresultatet for året er væsentligt påvirket af omstruktureringen af koncernen. Driftsresultatet er på niveau med forventningerne.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør en opskrivning på 18,4 mio. kr., svarende til 4,4 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2024 efter omstrukturering. Den samlede værdiregulering stammer fra forbedring af den underliggende drift.

Obel Ejendomsinvests ejendom er pr. 31. december 2024 værdiansat baseret på afkastkrav på 3,55 %, svarende til en kvadratmeterpris på 41.315 kr./m².

Årets resultat er væsentligt påvirket af omstruktureringen af koncernen og anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Egenkapitalen udgør 1.050,7 mio. kr. pr. 31. december 2024 (2023: 3.533,7 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad på 80,2 % (2023: 43,2 %).

Der foreslås ikke udbetaling af udbytte for 2024.

Obel-LFI Ejendomme

I samarbejde med Lundbeckfond Invest A/S investerer Obel Ejendomsinvest i større ejendomme via det 50 % ejede associerede selskab Obel-LFI Ejendomme A/S.

Årets resultat i Obel-LFI Ejendomme udgør et overskud på 80,6 mio. kr. mod et underskud på 21,7 mio. kr. i 2023.

Ledelsesberetning

Selskabets ejendomme er i 2024 opskrevet med 28,5 mio. kr., svarende til 0,7 % af værdien af porteføljen 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 erhvervsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 32.900 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 %.

Selskabets 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 %).

Lokalplansprocessen på selskabets 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 erhvervsejendom. Projektet stod færdigt i 3. kvartal 2023. Erhvervsdelen er i 2024 udlejet til Region Hovedstaden og Harald Nyborg. Begge lejemaal overtages af lejer i 1. kvartal 2025.

Markedssituationen

Afkastkravene i markedet for erhvervsejendomme 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.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2025 et driftsresultat, der er på niveau med 2024. Det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme forventer ligeledes et driftsresultat, der er på niveau med 2024. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation med stabilisering af afkastkravene forventes der alene en værditilvækst på ejendomsporteføljerne i 2025 genereret af eventuelle forbedringer i den underliggende drift. Der forventes på dette grundlag et resultat for 2025 på mellem 25-35 mio. kr. Hvortil kommer en eventuel værdiregulering af ejendomsporteføljerne.

Det forventes ikke at der vil blive foretaget yderligere investeringer i selskabet. Fokus vil således være på at optimere driften i den nuværende ejendom.

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 Ejendomsinvests muligheder for at opnå et tilfredsstillende afkast, at selskabet har en høj udlejningsprocent og konstaterer en stabil udvikling i lejeniveauet. Selskabets ejendom er centralt beliggende i København bestående af ca. 50 % boliger og 50 % mindre erhvervslejemål. Selskabet er således ikke disponeret for enkeltstående større fraflytninger.

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 (erhverv og bolig under et) er pr. 31. december 2024 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 3,55 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 30 mio. kr.

Ledelsesberetning

Finansielle risici

Obel Ejendomsinvest finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2024 er selskabets realkreditbelåning med kort rente. Selskabet er således afhængig af udviklingen i den korte rente.

Kreditrisici

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

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner.

Samfundsansvar

Forretningsmodel

Obel Ejendomsinvests forretningsmodel er baseret på investering i og drift af velbeliggende erhvervs- og boligejendomme i Storkøbenhavn.

Obel Ejendomsinvest bliver administreret af søsterselskabet C.W. Obel Ejendomme P/S, som forestår alle de væsentligste funktioner, der er nødvendige for at drive en moderne, professionel og velrenommeret ejendoms virksomhed. Koncernen har således egen udlejningsafdeling, egne ansatte ejendomsfunktionærer, der kommer på koncernens ejendomme dagligt, egen teknisk afdeling, som står for ombygninger til kunderne og vedligeholdelse af koncernens ejendomme, egen ejendomsadministration samt egen udviklingsafdeling, som står for at finde og udvikle nye ejendomme til koncernens ejendomsportefølje.

Obel Ejendomsinvests største samfundsmæssige påvirkninger er gennem driften af selskabets ejendomme, som særligt indebærer miljøpåvirkninger i forbindelse med affaldshåndtering, energiforbrug samt ved renovering af ejendomme og opførelse af nybyggeri.

Miljø

Politik: I Obel Ejendomsinvest ønsker vi at minimere vores klima- og miljømæssige påvirkning.

Risici, handlinger og resultater: I Obel Ejendomsinvest er den væsentligste miljørisiko forbundet med affaldshåndtering, særligt i forbindelse med større renoveringer. Obel Ejendomsinvest håndterer dette ved at følge regler for kildesortering af affald og sikre, at entreprenører følger samme regler.

Kildesorteringen af affald overvåges løbende.

Obel Ejendomsinvest vil også fremover have fokus på at minimere koncernens miljømæssige påvirkninger, herunder med fokus på genanvendelse af byggematerialer i forbindelse med renovering og indretning af nye lejemål.

Klima

Politik: Obel Ejendomsinvest bestræber sig på løbende at reducere energiforbruget relativt set.

Risici, handlinger og resultater: Obel Ejendomsinvest 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.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Obel Ejendomsinvest har ingen ansatte, men det er vigtigt for selskabet, at leverandørers medarbejdere arbejder under ordentlige forhold og i henhold til gældende lovgivning. Ved indgåelse af entrepriseaftaler i forbindelse med større renoveringer/ombygninger af eksisterende ejendomme stilles krav til entreprenørerne om, at ILO's (International Labour Organization) kernekonventioner omkring arbejdstagerrettigheder skal overholdes.

Der har ikke været konstateret nogen overtrædelser af menneskerettighederne i 2024 på nogen af selskabets byggepladser. Vi forventer, at arbejdet indenfor dette område vil fortsætte de kommende år.

Ledelsesberetning

Anti-korruption

Den iboende risiko for korruption i Obel Ejendomsinvest er lille, da selskabet alene har aktiviteter i Danmark og meget begrænset indkøb fra udlandet. Det er kulturen i virksomheden, at alle love og regler overholdes, således at bestikkelse og korruption forhindres. Obel Ejendomsinvest modtager således ikke betaling, gaver eller anden form for godtgørelse fra tredjemand, som kan påvirke eller give anledning til tvivl om objektivitet i forbindelse med forretningsmæssige beslutninger. Vi har været tilfredse med indsatsen i 2024, og forventer at arbejdet indenfor dette område vil fortsætte de kommende år.

Dataetik

Obel Ejendomsinvest behandler alene data i forretningsmæssige øjemed. Obel Ejendomsinvest gør ikke brug af nye teknologier såsom kunstig intelligens, avancerede algoritmer, overvågning o.lign. Data behandlet i Obel Ejendomsinvest stilles ikke til rådighed for tredjemand. Hvis der skulle opstå ønske om at stille data til rådighed for tredjemand, vil det skulle godkendes af selskabets øverste ledelse.

Obel Ejendomsinvest har på denne baggrund ikke en formaliseret nedskrevet politik for dataetik.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om regnskab 2024

Selskabets årsrapport for 2024 er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Selskabet har fra regnskabsåret 2024 fravalgt at udarbejde koncernregnskab, jf. årsregnskabsloven § 112.

Selskabet har fravalgt at udarbejde pengestrømsopgørelse, jf. årsregnskabsloven § 86 stk. 4.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Andre indtægter

Andre indtægter vedrører primært administrationsindtægter fra eksterne parter.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Ejendomsomkostninger

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

Omkostninger, der affholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Andre omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder/associerede 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 og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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

I resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og udgifter

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab på værdipapirer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivninger

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år.

Skat

Obel Ejendomsinvest ApS er sambeskattet med moderselskabet C.W. Obel A/S og 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af skatteforpligtelser på kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den skattemæssige værdi af underskud, der vurderes at kunne fremføres til modregning i fremtidig skattepligtig indkomst, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt. Den udskudte skat beregnes efter gældende skatteregler og med den aktuelle skattesats.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme måles til kostprisen med fradrag af foretagne afskrivninger.

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, indtil dagsværdien af investeringsejendommen kan opgøres pålideligt. Kostprisen omfatter ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger.

Tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 er optaget til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivningerne er foretaget på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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 2024

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 2024

Resultatopgørelse

| Note (tkr.) | 2024 | 2023 |
|--|---------------|----------------|
| Huslejeindtægter | 18.632 | 282.156 |
| Andre indtægter | 305 | 4.534 |
| Ejendomsomkostninger | -7.106 | -56.543 |
| 2 Andre omkostninger | -1.493 | -27.457 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Driftsresultat | 10.338 | 202.690 |
| 6 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi | 18.374 | 49.238 |
| 9 Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 20.635 | -40.250 |
| 9 Resultatandele fra associerede virksomheder | 40.322 | -10.843 |
| 3 Finansielle indtægter | 0 | 3.297 |
| 3 Finansielle udgifter | -8.533 | -97.407 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultat af ordinær drift før skat | 81.136 | 106.725 |
| 5 Skat af årets resultat | -4.757 | -34.729 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Årets resultat | 76.379 | 71.996 |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Balance

| Note (tkr.) | 2024 | 2023 |
|----------------------------|--|-----------------------------------|
| Aktiver: | | |
| Anlægsaktiver: | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | |
| 6 | Investeringsejendomme | 436.497 6.134.735 |
| 7 | Investeringsejendomme under opførelse | 0 23.140 |
| 8 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 20.714 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>436.497 6.178.589</u> |
| Finansielle anlægsaktiver: | | |
| 9 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 341.615 |
| 9 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 872.059 835.123 |
| 1 | Andre tilgodehavender | 0 88.872 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>872.059 1.265.610</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | 1.308.556 7.444.199 |
| Omsætningsaktiver: | | |
| Tilgodehavender: | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 615 6.421 |
| | Andre tilgodehavender | 369 14.695 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>984 21.116</u> |
| Likvide beholdninger: | | |
| | Øvrige likvide beholdninger | 0 6.151 |
| | Likvide beholdninger i alt | <u>0 6.151</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | 984 27.267 |
| | Aktiver i alt | <u>1.309.540 7.471.466</u> |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Balance

| Note (tkr.) | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Passiver: | | |
| 10 Egenkapital: | | |
| Anpartskapital | 130.000 | 130.000 |
| Reserve for opskrivning efter indre værdis metode | 474.559 | 553.613 |
| Reserve for sikringstransaktioner | 0 | 34.025 |
| Overført overskud | 446.116 | 2.816.057 |
| Egenkapital i alt | 1.050.675 | 3.533.695 |
| Hensættelser: | | |
| 5 Udskudt skat | 48.877 | 635.886 |
| Hensættelser i alt | 48.877 | 635.886 |
| Gældsforpligtelser: | | |
| 11 Langfristet gæld: | | |
| Prioritetsgæld | 186.334 | 3.026.859 |
| 1 Anden gæld | 0 | 45.248 |
| Deposita fra kunder | 7.394 | 108.397 |
| Langfristet gæld i alt | 193.728 | 3.180.504 |
| Kortfristet gæld: | | |
| 11 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.073 | 55.390 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 852 | 19.897 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 11.679 | 2.860 |
| Anden gæld | 1.700 | 25.136 |
| 5 Skyldig selskabsskat | 787 | 8.560 |
| 12 Periodeafgrænsningsposter | 169 | 9.538 |
| Kortfristet gæld i alt | 16.260 | 121.381 |
| Gældsforpligtelser i alt | 209.988 | 3.301.885 |
| Passiver i alt | 1.309.540 | 7.471.466 |
| 13 Pantsætninger | | |
| 14 Eventual- og øvrige forpligtelser | | |
| 15 Nærtstående parter | | |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Egenkapitaloppgørelse

(tkr.)

| | Anparts- kapital | Reserve for opskrivnin- ger efter indre værdis metode | Reserve for sikrings- trans- aktioner | Overført overskud | I alt |
|--|---------------------|---|--|----------------------|------------------|
| Egenkapital pr. 1/1/2024 | 130.000 | 553.613 | 34.025 | 2.816.057 | 3.533.695 |
| Afgang ved spaltning | 0 | 0 | -34.025 | -2.159.738 | -2.193.763 |
| Værdiregulering af fremtidig rentesikring i koncernselskaber | 0 | -3.911 | 0 | 0 | -3.911 |
| Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virksomheder | 0 | -3.386 | 0 | 0 | -3.386 |
| Årets overskud | | 60.957 | 0 | 15.422 | 76.379 |
| Udloddet udbytte | 0 | -132.714 | 0 | -225.625 | -358.339 |
| Egenkapital pr. 31/12/2024 | 130.000 | 474.559 | 0 | 446.116 | 1.050.675 |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

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 hver enkelt 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 Ejendomsinvest anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

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

/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger m.v.

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 ejendommens drifts- og energiregnskaber.

Reguleringer til lejen

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 på 95 kr./m². Beløbet fastsættes ud fra ejendommens stand, alder m.v.

Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed, baseret på Obel Ejendomsinvests markedskendskab, herunder erfaringer ved finansiering og køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

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

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

Selskabets erhvervs ejendomme er pr. 31. december 2024 værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,55 % svarende til 41.315 kr./m². En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 30 mio. kr.

Selskabets tomgang er pr. 31.12.2024 på 3,7 %.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

| (tkr.) | 2024 | 2023 |
|---|-------|---------|
| 2. Andre omkostninger | | |
| Løn og gage | 0 | 31.043 |
| Pensioner og pensionsbidrag | 0 | 2.484 |
| Omkostninger til social sikring | 0 | 308 |
| Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger | 0 | -5.577 |
| Videredeberede udgifter | 0 | -15.540 |
| Personaleudgifter i alt | 0 | 12.718 |
| Vederlag til bestyrelse og direktion udgør: | | |
| Bestyrelse | 0 | 125 |
| Direktion | 0 | 7.357 |
| Bestyrelse og direktion i alt | 0 | 7.482 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere | 0 | 35 |
| Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme P/S, og afregnes via management fee. | | |
| 3. Finansielle indtægter og udgifter | | |
| Renteindtægter | 0 | 3.297 |
| heraf vedrørende tilknyttede virksomheder | 0 | 3.129 |
| Renteudgifter | 8.533 | 97.407 |
| heraf vedrørende tilknyttede virksomheder | 12 | 4 |
| 4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor | | |
| Honorar for lovpligtig revision | 50 | 275 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Anden rådgivning | 845 | 78 |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

| (tkr.) | 2024 | 2023 |
|---|---------------|----------------|
| 5. Skat | | |
| Årets skat | | |
| Aktuel skat | 788 | 8.560 |
| Regulering vedr. tidligere år | 0 | -2 |
| Regulering udskudt skat vedr. året | 3.969 | 26.171 |
| Årets skat i alt | <u>4.757</u> | <u>34.729</u> |
| Udskudt skat | | |
| Udskudt skat 1. januar | 635.886 | 635.347 |
| Afgang ved spaltning | -588.206 | 0 |
| Regulering vedr. tidligere år | -2.772 | -6.247 |
| Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposterings | 0 | -19.385 |
| Regulering udskudt skat vedr. året | 3.969 | 26.171 |
| Udskudt skat 31. december | <u>48.877</u> | <u>635.886</u> |
| Indregnet i balancen: | | |
| Over egenkapitalen | 0 | 9.597 |
| Over resultatopgørelsen | 48.877 | 626.289 |
| Udskudt skat 31. december | <u>48.877</u> | <u>635.886</u> |
| Skyldig selskabsskat | | |
| Skyldig selskabsskat 1. januar | 8.560 | 64.066 |
| Regulering vedr. tidligere år | 2.772 | 6.245 |
| Årets aktuelle skat | 788 | 8.560 |
| Betalt selskabsskat i året | -11.333 | -70.311 |
| Skyldig selskabsskat 31. december | <u>787</u> | <u>8.560</u> |
| Indregning i balancen: | | |
| Tilgodehavender | 0 | 0 |
| Kortfristet gæld | 787 | 8.560 |
| Skyldig selskabsskat 31. december | <u>787</u> | <u>8.560</u> |
| Udskudt skat 31. december hviler på følgende: | | |
| Materielle anlægsaktiver | 77.750 | 664.854 |
| Gældsforpligtelser | -198 | -3.249 |
| Fremførbart underskud | -28.675 | -25.719 |
| Udskudt skat 31. december | <u>48.877</u> | <u>635.886</u> |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

(tkr.)

6. Investeringsejendomme

| | |
|---|-------------------|
| Anskaffelsessum 1. januar 2024 | 3.853.943 |
| Årets tilgang | 1.631 |
| Afgang ved spaltning | <u>-3.747.451</u> |
| Anskaffelsessum 31. december 2024 | <u>108.123</u> |
| Dagsværdireguleringer 1. januar 2024 | 2.280.792 |
| Årets dagsværdireguleringer | 18.374 |
| Afgang ved spaltning | <u>-1.970.792</u> |
| Dagsværdireguleringer 31. december 2024 | <u>328.374</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>436.497</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024 | <u>6.134.735</u> |

7. Investeringsejendomme under opførelse

| | |
|---|----------------|
| Anskaffelsessum 1. januar 2024 | 23.140 |
| Afgang ved spaltning | <u>-23.140</u> |
| Anskaffelsessum 31. december 2024 | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024 | <u>23.140</u> |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

(tkr.)

8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

| | |
|---|----------------|
| Anskaffelsessum 1. januar 2024 | 33.042 |
| Afgang ved spaltning | <u>-33.042</u> |
| Anskaffelsessum 31. december 2024 | <u>0</u> |
| Afskrivninger 1. januar 2024 | 12.328 |
| Afgang ved spaltning | <u>-12.328</u> |
| Afskrivninger 31. december 2024 | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024 | <u>20.714</u> |

9. Kapitalandele virksomheder

| | <u>Tilknyttede virksomheder</u> | <u>Associerede virksomheder</u> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Anskaffelsessum 1. januar 2024 | 225.625 | 397.500 |
| Afgang ved udlodning af udbytte | <u>-225.625</u> | <u>0</u> |
| Anskaffelsessum 31. december 2024 | <u>0</u> | <u>397.500</u> |
| Værdiregulering 1. januar 2024 | 115.990 | 437.623 |
| Årets værdiregulering, resultat | 20.635 | 40.322 |
| Årets værdiregulering, egenkapital | -3.911 | -3.386 |
| Afgang ved udlodning af udbytte | <u>-132.714</u> | <u>0</u> |
| Værdiregulering 31. december 2024 | <u>0</u> | <u>474.559</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u>0</u> | <u>872.059</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2024 | <u>341.615</u> | <u>835.123</u> |

Hjemsted

Associerede virksomheder

Obel-LFI Ejendomme A/S, ejerandel 50 %

København

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

(tkr.) 2024 2023

10. Anpartskapital og resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode | 60.957 | -51.093 |
| Overført resultat | 15.422 | 123.089 |
| Årets resultat | <u>76.379</u> | <u>71.996</u> |

11. Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld i alt | | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|----------------|----------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| | 31/12 2024 | Afdrag næste år | | |
| Prioritetsgæld | 187.407 | 1.073 | 186.334 | 118.896 |
| Deposita | 7.394 | 0 | 7.394 | 7.394 |
| | <u>194.801</u> | <u>1.073</u> | <u>193.728</u> | <u>126.290</u> |

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af forudbetalt huslejeindtægter for efterfølgende år.

| | 2024 | 2023 |
|--|---------|-----------|
| 13. Pantsætninger | | |
| Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på | 187.407 | 3.082.849 |
| er der givet pant i ejd. med en regnskabsmæssig værdi på | 436.497 | 6.092.523 |

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2024

Noter

| (tkr.) | 2024 | 2023 |
|--|------|-------|
| 14. Eventual- og øvrige forpligtelser | | |
| Leasingforpligtelser: | | |
| Leasingforpligtelser 0-1 år | 0 | 953 |
| Leasingforpligtelser 1-4 år | 0 | 1.040 |
| Ydelser til betaling 2024-2027 | 0 | 1.993 |

Obel Ejendomsinvest ApS har stillet kaution på 1.071.237 t.kr. for koncernforbundne selskaber i forbindelse med real-kreditbelåning.

Selskabet kautionerer prorata for bankgæld i Obel-LFI Ejendomme A/S, kautionen er maksimeret til 25 mio. kr.

Selskabet kautionerer solidarisk for bankgæld i C.W. Obel koncernen, kautionen er maksimeret til 375 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i C.W. Obel A/S koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

16. Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel A/S, Vestergade 2, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. årsregnskabslovens § 98c stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond.