

C.W. Obel Ejendomme A/S

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 21. marts 2024

Dirigent Torben Black

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning afgivet af selskabets uafhængige revisor	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse for 2023	19
Aktiver pr. 31. december 2023	20
Passiver pr. 31. december 2023	21
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023	22
Pengestrømsopgørelse	23
Noter	24

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for C.W. Obel 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 21. marts 2024

Direktion:

Torben Black
Adm. direktør

Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:

Anders C. Obel
Formand

Thomas Holm Jensen

Peter Winther

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C.W. Obel 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 21. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsaut. revisor
mne18628

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsaut. revisor
mne32198

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

C.W. Obel Ejendomme A/S
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

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2024 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Koncernoversigt

	Ejerandel	Hjemsted
Moderselskab:		
C.W. Obel A/S	100 %	København
Dattervirksomheder:		
C.W. Obel Bolig A/S	100 %	København
Associerede virksomheder:		
Obel-LFI Ejendomme A/S	50 %	København
Teglværkskajens Pier ApS	100 %	København
Bangs Torv, Herlev ApS	100 %	København

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2019	2020	2021	2022	2023
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	291.466	296.292	297.674	306.992	330.514
Driftsresultat	222.656	216.636	212.242	217.052	235.671
Avance/tab ved salg af ejendomme	2.750	13.858	1.224	11.811	0
Avance/tab ved indfrielse af renteaftækning	0	0	0	-16.424	0
Værdiregulering af ejendomme	186.436	275.237	679.405	308.810	-18.524
Resultatandele associerede virksomheder	68.367	72.969	286.934	120.159	-10.843
Finansielle poster, netto	-95.133	-95.193	-80.993	-83.616	-110.391
Resultat af ordinær drift før skat	385.076	483.507	1.098.812	557.792	95.913
Årets resultat	315.372	393.632	920.199	461.561	71.996
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	5.749.566	6.135.134	6.753.010	7.112.173	7.211.496
Finansielle anlægsaktiver	391.832	484.345	768.660	1.057.278	947.150
Tilgodehavender	37.202	14.271	6.364	32.423	19.872
Likvide beholdninger	179	653	217	1.188	8.491
Aktiver i alt	6.178.779	6.634.403	7.528.251	8.203.062	8.187.009
Passiver					
Egenkapital	2.042.479	2.248.309	3.109.991	3.554.483	3.533.695
Hensættelser	320.259	380.542	560.638	700.998	683.593
Langfristet gæld	3.649.779	3.667.168	3.575.551	3.744.860	3.840.644
Kortfristet gæld	166.262	338.384	282.071	202.721	129.077
Passiver i alt	6.178.779	6.634.403	7.528.251	8.203.062	8.187.009
Nøgletal					
Driftsafkast	76,4%	73,1%	71,3%	70,7%	71,3%
Rentedækning	2,3 x	2,3 x	2,6 x	2,6 x	2,1 x
Egenkapitalandel	33,1%	33,9%	41,3%	43,3%	43,2%
Egenkapitalforrentning	16,1%	18,3%	34,3%	13,9%	2,0%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Femårsoversigt over måltal	2019	2020	2021	2022	2023
Det øverste ledelsesorgan					
Samlede antal medlemmer					3
Underrepræsenteret i procent					0,0%
Måltal i procent					33,3%
Årstal for opfyldelse af måltal					2026
Virksomhedens øvrige ledelsesniveauer					
Samlede antal medlemmer					8
Underrepræsenteret i procent					37,5%

Virksomheden er undtaget for pligten til at opstille måltal for virksomhedens øvrige ledelsesniveauer, jf. årsregnskabslovens § 99 b, stk. 4.

Ledelsesberetning

Beretning

C.W. Obel Ejendommens aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme investerer i ejendomme i Storkøbenhavn og Aalborg og tilbyder kunderne moderne ejendomme af høj kvalitet og med god service på centrale beliggenheder med optimal infrastruktur.

Udviklingen i C.W. Obel Ejendommens aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme A/S er managementselskab for alle koncernens datter- og associerede selskaber og stiller ledelses- og forvaltningskompetencer til rådighed for selskaberne. Den samlede ejendomsportefølje under management udgør pr. 31. december 2023 i alt 11,6 mia. kr.

C.W. Obel Ejendomme har også i 2023 haft fokus på videreudvikling af koncernens ejendomme og styrkelse af indtjeningen via servicering og fastholdelse af eksisterende kunder samt genudlejning af ledige lejemål. Der er også i 2023 foretaget markante investeringer i koncernens ejendomsportefølje. Den gamle tobaksfabrik i Aalborg er således, efter at Aalborg Universitet efter mere end 50 år som lejer i ejendommen fraflyttede deres lejemål ultimo 2022, under konvertering til boliger og moderne kontorlejemål efter nutidens standarder.

96,1 % af C.W. Obel Ejendommens erhvervsarealer var lejbærende pr. 31. december 2023 mod 99,2 % ved indgangen til året. Der er ikke modtaget væsentlige opsigelser i 2023 til fraflytning i 2024.

C.W. Obel Ejendomme har fortsat fokus på vækst gennem investering i nyere boligejendomme og erhvervs-ejendomme med udviklingspotentiale og en tilfredsstillende langsigtet afkast- og risikoprofil.

Årets resultat

Årets resultat efter skat blev på 72,0 mio. kr. (2022: 461,6 mio. kr.) Egenkapitalen pr. 31. december 2023 udgør herefter 3.533,7 mio. kr. (2022: 3.554,5 mio. kr.).

Driftsresultatet blev på 235,7 mio. kr. (2022: 217,1 mio. kr.), svarende til 71,3 % (2022: 70,7 %) af koncernens lejeindtægter. Driftsresultatet for året er på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

Den begyndende afmatning i ejendomsmarkedet i efteråret 2022 som følge af stigende renter og høj inflation er fortsat ind i 2023. Antallet af gennemførte transaktioner er således reduceret markant i 2023 i forhold til de seneste år. C.W. Obel Ejendomme har på denne baggrund revurderet afkastkravene på koncernens ejendomme.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør for de konsoliderede selskaber netto en nedskrivning på 18,5 mio. kr., svarende til 0,3 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2023. Den samlede værdiregulering sammensætter sig af en opskrivning på 312 mio. kr., svarende til 4,4 % af porteføljens værdi som følge af forbedringer af porteføljens afkast, der modsvares af en nedskrivning på 330 mio. kr. som følge af ændringer i afkastkravene.

C.W. Obel Ejendomme koncernens ejendomsportefølje er herefter pr. 31. december 2023 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 3,55 % og 7,00 %.

Erhvervs-ejendomme i København er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 4,17 % (2022: 3,97 %) svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 35.580 kr./m².

Erhvervs-ejendomme i Aalborg er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 6,00 % (2022: 6,00 %), svarende til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 13.070 kr./m².

Boligejendomme i København er værdiansat til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,93 % (2022: 3,50 %), svarende til 39.270 kr./m². Boligejendomme i Aalborg er værdiansat til et afkastkrav på 4,25 % (2022: 4,00 %) svarende til 23.085 kr./m².

C.W. Obel Ejendommens resultatandel efter skat fra det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme blev på

Ledelsesberetning

-10,8 mio. kr. (2022: 120,2 mio. kr.). Resultatet for 2023 i Obel-LFI Ejendomme er påvirket af en nedskrivning af ejendomsporteføljen som følge af afmatningen i ejendomsmarkedet.

Årets resultat anses under de givne markedsforhold for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Egenkapitalen udgør 3.533,7 mio. kr. pr. 31. december 2023 (2022: 3.554,5 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad for koncernen på 43,2 % (2022: 43,3 %).

Der foreslås ikke udbetaling af udbytte for 2023.

Koncernens egenkapital er akkumuleret påvirket af en urealiseret gevinst på 52,1 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning på egenkapitalen fra renteswaps er et urealiseret tab på 80,5 mio. kr. efter udskudt skat.

C.W. Obel Bolig

C.W. Obel Ejendomes egne investeringer i nyere boligudlejningsejendomme sker gennem datterselskabet C.W. Obel Bolig. Selskabet har realiseret et resultat efter skat for 2023 på -40,3 mio. kr. mod 55,6 mio. kr. i 2022. Resultatet for 2023 er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje med -67,8 mio. kr. Den negative værdiregulering skal ses i lyset af de stigende afkastkrav i markedet.

Selskabets boligejendomme er alle fuldt udlejet.

C.W. Obel Bolig har en egenkapital ultimo 2023 på 341,6 mio. kr., svarende til en soliditet på 32,2 %.

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

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

Obel-LFI Ejendomme

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

Årets resultat i Obel-LFI Ejendomme udgør et underskud på 21,7 mio. kr. mod et overskud på 240,3 mio. kr. i 2022.

Selskabets ejendomme er i 2023 nedskrevet med 98,5 mio. kr., svarende til 2,2 % af værdien af porteføljen ved indgangen til 2022. Den samlede værdiregulering sammensætter sig af en opskrivning på 213 mio. kr., svarende til 4,8 % af porteføljens værdi som følge af forbedringer af porteføljens afkast. Ændring af afkastkrav har isoleret set medført en nedskrivning af porteføljen med 311 mio. kr., svarende til 7,0 % af porteføljens værdi. Selskabets erhvervsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 32.900 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,32 %. Boligejendomme er værdiansat til 38.140 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,06 %.

Selskabets egenkapital udgør 1.670,2 mio. kr. pr. 31. december 2023 (2022: 1.716,5 mio. kr.), svarende til en soliditetsgrad på 37,5 % (2022: 38,0 %).

Obel-LFI Ejendomme overtog pr. 1. marts 2021 gennem datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121-131 m.fl., og tilkøbte pr. 1. november 2022 Herlev Hovedgade 119, der er naboejendom til de i 2021 erhvervede ejendomme. Der pågår en lokalplansproces for området, der muliggør opførelse af et boligprojekt. Ny lokalplan forventes i 2024.

Ledelsesberetning

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. Ungdomsboligerne er fuldt udlejet. Erhvervsdelen er under udlejning.

Markedssituationen

Der er hen over efteråret sket en afmatning i efterspørgslen på kontorer i det københavnske kontorudlejningsmarked. Tilførslen af nybyggeri er dog begrænset, hvilket har medført, at tomgangen i København er stabil.

I Aalborg er efterspørgslen på kontormarkedet stabil med et relativt godt aktivitetsniveau. Tomgangen i markedet er relativ lav.

I såvel København som Aalborg har der gennem 2023 været en god stabil efterspørgsel efter udlejningsboliger, hvorfor disse hurtigt genudlejes.

Den begyndende afmatning i ejendomsmarkedet i efteråret 2022 som følge af stigende renter og høj inflation er fortsat ind i 2023. Antallet af gennemførte transaktioner er således reduceret markant i 2023 i forhold til de seneste år. Der er fortsat pengeligehed i markedet og meget committet kapital, men køber og sælger har svært ved at finde hinanden. Der forventes derfor fortsat begrænset aktivitet på investeringsmarkedet i 2024.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Tomgangen i erhvervsporteføljen er ved indgangen til 2024 noget højere, end den var ved indgangen til 2023. Der forventes derfor et driftsresultat for 2024, der er lidt lavere end realiseret for 2023. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation og det højere renteniveau forventes der ingen værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2024. Værditilvæksten baseret på eventuelle forbedringer i den underliggende drift forventes således modsvaret af svagt stigende afkastkrav i markedet. Resultat af associerede virksomheder forventes, som følge af en forventet nul-værditilvækst mod en nedskrivning i 2023, højere end det realiserede resultat for 2023. Der forventes på dette grundlag et resultat for 2024 på mellem 80-100 mio. kr. Hvor til kommer en eventuel værdiregulering af ejendomsporteføljen.

C.W. Obel Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til kontor-, uddannelses- og boligformål såvel i eget regi som via det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme. Fokus herpå vil fortsætte i 2024.

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

Særlige risici

Generelle risici

Det er af væsentlig betydning for C.W. Obel 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 C.W. Obel 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 2023 kan ca. 42 % (2022: 41 %) af koncernens lejeindtægter fra erhvervslejemål bortfalde inden for 1 år, og ca. 22 % (2022: 30 %) af erhvervsindtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. 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. 15 % af C.W. Obel Ejendomes lejeindtægter i 2024 kommer fra boliglejemål. Pro rata konso-lideres det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme kommer 24 % af lejeindtægterne i 2023 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 (erhverv og bolig under et) er pr. 31. december

Ledelsesberetning

2023 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,38 % (2022: 4,17 %). Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 400 mio. kr.

Finansielle risici

C.W. Obel Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2023 er renten på 73 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 27 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde af rentefædkningen på den afdækkede del var ultimo 2023 6,8 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 3,1 %.

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 ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Ca. 23 % af selskabets indtægter kommer fra lejekontrakter med en leje på over 5 mio. kr. p.a. og hidrører fra 9 kunder.

Samfundsansvar

Forretningsmodel

C.W. Obel Ejendomme forretningsmodel er baseret på investering i og drift af velbeliggende erhvervs- og boligejendomme i Storkøbenhavn og Aalborg.

Koncernen forestår selv alle de væsentligste funktioner, der er nødvendige for at drive en moderne, professionel og velrenommeret ejendomsvirksomhed. Koncernen har således egen udlejningsafdeling, egne ansatte ejendomsfunktionærer, der kommer på koncernens ejendomme dagligt, egen teknisk afdeling, som står for ombygninger til lejerne og vedligeholdelse af koncernens ejendomme, egen ejendomsadministration samt egen udviklingsafdeling, som står for at finde og udvikle nye ejendomme til koncernens ejendomsportefølje.

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

Miljø

Politik: I C.W. Obel Ejendomme ønsker vi at minimere vores klima- og miljømæssige påvirkning.

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

I løbet af 2023 er der indført kildesortering af affald genereret fra driften på de sidste ejendomme i porteføljen. Kildesorteringen af affald på den enkelte ejendom overvåges løbende.

C.W. Obel Ejendomme 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: C.W. Obel Ejendomme bestræber sig på løbende at reducere energiforbruget relativt set.

Risici, handlinger og resultater: C.W. Obel 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.

Ledelsesberetning

Der blev i 2022 påbegyndt installation af solcelleanlæg på en række bolig- og erhvervsjendomme til dækning af en del af energiforbruget i ejendommene. Dette arbejde er fortsat i 2023. Der er således i 2023 installeret solcelleanlæg på yderligere fire erhvervsjendomme. Anlæggene installeret i 2023 kan samlet set reducere den samlede CO₂-udledning med 325 tons pr. år. Der planlægges etablering af yderligere anlæg i 2024.

Der er løbende fokus på at forbedre ejendomsporteføljens energimærker. Ved indgangen til 2023 havde 63,9 % af ejendomsporteføljen målt på kvadratmeter et energimærke B eller højere. Ved udgangen af 2023 var dette ændret til 71,5 %. Den samlede ejendomsportefølle har en gennemsnitlig energimærkning målt på kvadratmeter svarende til energimærke B.

Erhvervsjendommen Mikado House, som stod færdigopført i 2010, er blevet DGNB Building in use Guld certificeret i 2023.

Det i 2022 igangsatte projekt, der skal gøre det muligt at måle ejendomsporteføljens samlede CO₂-udledning inkl. lejernes udledning, er fortsat i 2023. Alle ejendomme er nu lagt ind i systemet, og der er opnået adgang til data for alle ejendomme.

I 2023 er påbegyndt en screening af ejendomsporteføljen for opfyldelse af EU-taksonomiens krav.

C.W. Obel Ejendomme vil fremover fortsat have fokus på energioptimering af koncernens ejendomme, herunder etablering af yderligere solcelleanlæg og øvrige energioptimerende tiltag.

Sociale forhold og medarbejderforhold

Ledelsen lægger stor vægt på at sikre, at der i koncernen er et tilfredsstillende og tidssvarende arbejdsmiljø. Medarbejderne er en væsentlig ressource og medvirkende for værdiskabelsen, idet koncernens fremtidige udvikling er afhængig af, at den også fremover kan fastholde og tiltrække den nødvendige, kvalificerede arbejdskraft til varetagelse af koncernens hovedaktiviteter.

C.W. Obel Ejendomme har til dels en nedskrevet politik for sociale forhold og medarbejderforhold. Koncernens aktiviteter foregår alene i Danmark, hvor områderne tillige er reguleret ved lov.

Koncernen har i forbindelse med ansættelser fokus på diversitet i medarbejderstaben særligt i forhold til køn og alder. Koncernen har pr. 31. december 2023 44 ansatte (2022: 44), som fordeler sig på 18 kvinder (2022: 18) og 26 mænd (2022: 26). Den gennemsnitlige anciennitet er 8 år (2022: 8 år).

Diskrimination af nogen art tolereres ikke.

Hos C.W. Obel Ejendomme er der ligeledes fokus på sikkerhed på arbejdspladsen, særligt i forbindelse med større byggeprojekter, elementmontage m.v. Dette sikres bl.a. ved at stille krav om, at byggepladsen skal gennemføres som mønsterarbejdsplads i henhold til "Mønsterarbejdspladsen – metode til intern sikkerhedsdokumentation" fra Arbejdstilsynet ved indgåelse af entreprisekontrakter samt efterfølgende opfølgning over for entreprenøren.

Vi forventer, at arbejdet indenfor dette område vil fortsætte de kommende år.

Ansvarlig leverandørstyring og menneskerettigheder

Den iboende risiko omkring menneskerettigheder i C.W. Obel Ejendomme er lille, da koncernen alene har aktiviteter i Danmark. De største risici ligger således hos koncernens underleverandører. C.W. Obel Ejendomme indgår så vidt muligt længerevarende relationer til sine leverandører i relation til indkøb af varer, serviceydelser og andre ydelser. Selskabets leverandører er i alt overvejende grad danske virksomheder.

Det er vigtigt for C.W. Obel Ejendomme, at både koncernens egne medarbejdere samt leverandørers medarbejdere arbejder under ordentlige forhold og i henhold til gældende lovgivning. Ved indgåelse af entrepris aftaler i forbindelse med større renoveringer/ombygninger af eksisterende ejendomme eller ved nybyggerier stilles krav til entreprenørerne om, at ILO's (International Labour Organization) kernekonventioner omkring arbejdstagerrettigheder skal overholdes.

Ledelsesberetning

Der har ikke været konstateret nogen overtrædelser af menneskerettighederne i 2023 på nogen af koncernens byggepladser. Vi forventer, at arbejdet indenfor dette område vil fortsætte de kommende år.

Anti-korruption

Den iboende risiko for korruption i C.W. Obel Ejendomme er lille, da koncernen 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. C.W. Obel Ejendomme 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. Medarbejdernes adgang til modtagelse af gaver og privat samhandel med leverandører er reguleret i interne regler. Vi har været tilfredse med indsatsen i 2023, og forventer at arbejdet indenfor dette område vil fortsætte de kommende år.

Dataetik

C.W. Obel Ejendomme koncernen behandler alene data i forretningsmæssige øjemed. C.W. Obel Ejendomme gør ikke brug af nye teknologier såsom kunstig intelligens, avancerede algoritmer, overvågning o.lign. Data behandlet i C.W. Obel Ejendomme koncernen 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.

C.W. Obel Ejendomme koncernen har på denne baggrund ikke en formaliseret nedskrevet politik for dataetik.

Ledelsens kønsmæssige sammensætning

Ved udgangen af 2023 bestod C.W. Obel Ejendomme A/S' generalforsamlingsvalgte bestyrelse af 3 medlemmer, alle mænd. Andelen af det underrepræsenteret køn er således 0 %. I overensstemmelse med selskabslovens §139a har bestyrelsen vedtaget en målsætning om, at et medlem af bestyrelsen (33,33 %) skal udgøres af det underrepræsenterede køn inden udgangen af regnskabsåret 2026. Måltallet er ikke opfyldt i 2023, da der ikke har været ændringer i bestyrelsen.

C.W. Obel Ejendomme A/S har i det seneste regnskabsår haft et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede på færre end 50. Selskabet har på denne baggrund valgt ikke at fastsætte et måltal for det underrepræsenterede køn for selskabets øvrige ledelse eller udarbejde en politik for den kønsmæssige sammensætning af selskabets øvrige ledelsesniveauer, jf. selskabslovens § 139c, stk. 7. De øvrige ledelsesniveauer består af 8 personer, hvoraf de 3 er kvinder (37,5 %). Der henvises endvidere til hoved- og nøgletalsoversigten på side 7.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om regnskab 2023

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Koncern- og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet C.W. Obel 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af disse virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reduceret med en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer.

Som associeret virksomhed betragtes virksomheder, hvor koncernen ejer mellem 20 % og 50 % af kapitalen, og hvor koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende, indflydelse.

Nyerhvervede virksomheder medtages i koncernregnskabet og i moderselskabets regnskab fra anskaffelsestidspunktet.

Frasolgte eller ophørte virksomheder medtages i koncernregnskabet frem til afhændelses- eller ophørstidspunktet. Sammenligningstal og hovedtal korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

På anskaffelsestidspunktet opgøres forskellen mellem anskaffelsessummen og den indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og gældsposter er reguleret til værdier, som afspejler såvel aktivernes som passivernes dagsværdi for C.W. Obel 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 gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter 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 modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

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

C.W. Obel Ejendomme A/S 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likviditet

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

Segmentoplysninger

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Nøgletal

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

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2023	2022	2023	2022	
2	Huslejeindtægter	330.514	306.992	282.156	272.685
	Andre indtægter	4.534	5.122	4.534	5.122
	Ejendomsomkostninger	-69.665	-64.897	-56.543	-55.809
3	Andre omkostninger	-29.712	-30.165	-27.457	-27.358
	Driftsresultat	235.671	217.052	202.690	194.640
	Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme	0	11.811	0	11.811
	Realiseret nettotab ved indfrielse af finansielle instrumenter	0	-16.424	0	-16.424
7	Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-18.524	308.810	49.238	252.131
10	Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-40.250	55.611
10	Resultatandele fra associerede virksomheder	-10.843	120.159	-10.843	120.159
4	Finansielle indtægter	3.919	771	3.297	525
4	Finansielle udgifter	-114.310	-84.387	-97.407	-76.347
	Resultat af ordinær drift før skat	95.913	557.792	106.725	542.106
6	Skat af årets resultat	-23.917	-96.231	-34.729	-80.545
	Årets resultat	71.996	461.561	71.996	461.561

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Balance

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2023	2022	2023	2022	
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver:					
7	Investeringsejendomme	7.124.745	7.103.644	6.134.735	6.047.445
8	Investeringsejendomme under opførelse	65.530	0	23.140	0
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.221	8.529	20.714	7.884
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.211.496</u>	<u>7.112.173</u>	<u>6.178.589</u>	<u>6.055.329</u>
Finansielle anlægsaktiver:					
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	341.615	393.648
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	835.123	858.240	835.123	858.240
1	Andre tilgodehavender	112.027	199.038	88.872	160.777
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>947.150</u>	<u>1.057.278</u>	<u>1.265.610</u>	<u>1.412.665</u>
	Anlægsaktiver i alt	8.158.646	8.169.451	7.444.199	7.467.994
Omsætningsaktiver:					
Tilgodehavender:					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.973	25.091	6.421	0
	Andre tilgodehavender	14.899	7.332	14.695	7.229
	Tilgodehavender i alt	<u>19.872</u>	<u>32.423</u>	<u>21.116</u>	<u>7.229</u>
Likvide beholdninger:					
	Øvrige likvide beholdninger	8.491	1.188	6.151	501
	Likvide beholdninger i alt	<u>8.491</u>	<u>1.188</u>	<u>6.151</u>	<u>501</u>
	Omsætningsaktiver i alt	28.363	33.611	27.267	7.730
	Aktiver i alt	<u>8.187.009</u>	<u>8.203.062</u>	<u>7.471.466</u>	<u>7.475.724</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Balance

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2023	2022	2023	2022	
Passiver:					
11 Egenkapital:					
	Aktiekapital	130.000	130.000	130.000	130.000
	Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	437.623	460.740	553.613	628.763
	Reserve for sikringstransaktioner	52.085	132.595	34.025	102.752
	Overført overskud	2.913.987	2.831.148	2.816.057	2.692.968
	Egenkapital i alt	3.533.695	3.554.483	3.533.695	3.554.483
Hensættelser:					
6	Udskudt skat	683.593	700.998	635.886	635.347
	Hensættelser i alt	683.593	700.998	635.886	635.347
Gældsforpligtelser:					
12 Langfristet gæld:					
	Prioritetsgæld	3.670.875	3.593.034	3.026.859	2.947.489
1	Anden gæld	45.248	29.041	45.248	29.041
	Deposita fra kunder	124.521	122.861	108.397	107.912
	Langfristet gæld i alt	3.840.644	3.744.936	3.180.504	3.084.442
Kortfristet gæld:					
12	Kortfristet del af langfristet gæld	58.494	74.094	55.390	70.675
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.758	16.092	19.897	15.033
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.860	16.639
	Anden gæld	28.119	32.278	25.136	29.654
6	Skyldig selskabsskat	11.168	74.796	8.560	64.066
13	Periodeafgrænsningsposter	9.538	5.385	9.538	5.385
	Kortfristet gæld i alt	129.077	202.645	121.381	201.452
	Gældsforpligtelser i alt	3.969.721	3.947.581	3.301.885	3.285.894
	Passiver i alt	8.187.009	8.203.062	7.471.466	7.475.724
14	Pantsætninger				
15	Eventual- og øvrige forpligtelser				
16	Nærtstående parter				

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Egenkapitaloppgørelse

(tkr.)

Koncern	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger efter indre værdis metode	Reserve for sikringstransaktioner	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1/1/2023	130.000	460.740	132.595	2.831.148	3.554.483
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i koncernselskaber	0	0	-80.510	0	-80.510
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virksomheder	0	-12.274	0	0	-12.274
Årets overskud	0	-10.843	0	82.839	71.996
Egenkapital pr. 31/12/2023	130.000	437.623	52.085	2.913.987	3.533.695

Moderselskab

Egenkapital pr. 1/1/2023	130.000	628.763	102.752	2.692.968	3.554.483
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i moderselskabet	0	0	-68.727	0	-68.727
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i tilknyttede virksomheder	0	-11.783	0	0	-11.783
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virksomheder	0	-12.274	0	0	-12.274
Overført, jf. resultatdisponering	0	-51.093	0	123.089	71.996
Egenkapital pr. 31/12/2023	130.000	553.613	34.025	2.816.057	3.533.695

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Pengestrømsopgørelse

Note (tkr.)	2023	2022
Pengestrøm fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	235.671	217.052
9 Årets afskrivninger	2.232	1.171
Finansielle poster, netto	-110.391	-83.616
6 Betalte skatter	-82.242	-27.914
I alt før ændringer i driftskapital	45.270	106.693
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-7.567	-968
Ændring i kortfristet gæld m.v.	7.320	11.626
Ændring i driftskapital	-247	10.658
Pengestrøm fra driften i alt	45.023	117.351
Pengestrøm fra investeringsaktivitet:		
Udbytte fra associerede virksomheder	0	100.000
7,8,9 Køb af materielle anlægsaktiver	-120.079	-120.746
Salg af materielle anlægsaktiver	0	81.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-120.079	60.254
Pengestrøm før finansieringsaktivitet	-75.056	177.605
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:		
Udbytte til aktionærer	0	-500.000
Optagelse af realkreditlån	266.118	596.314
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-203.877	-104.191
Indfrielse af finansielle instrumenter	0	-16.424
Ændring af koncernmellemværende (cash pool)	20.118	-39.827
Ændring af bankgæld	0	-112.506
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	82.359	-176.634
Samlet pengestrøm i alt:	7.303	971
Likviditet primo året	1.188	217
Likviditet ultimo året	8.491	1.188
som består af:		
Likvide midler	8.491	1.188
I alt	8.491	1.188

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

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 C.W. Obel Ejendomme 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 2023 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 typisk mellem 45-65 kr./m². Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder m.v. For enkelte ældre bevaringsværdige ejendomme er hensat 100 kr./m². Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m² uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed, baseret på C.W. Obel 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.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

Afkastkrav:	2023				2022			
	Afkast	Værdi	Værdiregl.	Værdi/m ²	Afkast	Værdi	Værdiregl.	Værdi/m ²
Erhverv, København	4,17%	5.169.060	12.039	35.575	3,97%	5.122.222	228.694	35.250
Erhverv, Aalborg	6,00%	965.675	37.199	13.065	6,00%	925.222	23.437	12.500
Erhverv i alt	4,44%	6.134.735	49.238	28.135	4,26%	6.047.444	252.131	27.730
Bolig, København	3,93%	736.583	-58.197	39.270	3,50%	793.207	41.985	42.285
Bolig, Aalborg	4,25%	253.427	-9.565	23.085	4,00%	262.992	14.694	23.950
Bolig i alt	4,01%	990.010	-67.762	33.295	3,63%	1.056.199	56.679	35.520
Ejendomme i alt	4,38%	7.124.745	-18.524	29.005	4,17%	7.103.643	308.810	28.655

Ejendomsporteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,38 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på ca. +/- 400 mio. kr.

Finansielle risici og finansielle instrumenter

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har C.W. Obel Ejendomme en målsætning om en egenkapitalandel på ikke under 30 %. Koncernens fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering i niveauet 60-65 % af porteføljens værdi. Løbende udsving i likviditetsbehovet afdækkes ved træk på koncernens driftskredit.

Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

C.W. Obel Ejendomme investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Koncernen ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktivsiden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid. Afdækningen sker på porteføljeniveau og ikke som afdækning af det enkelte lån.

Målsætningen er en afdækning på den samlede rentebærende gæld således, at:

- 70-80 % afdækkes med fast rente
- 20-30 % er med kort rente.

Renteaftaler indgås som stående med 5-15 års løbetid eller som 20-/30-årige med faldende hovedstol. Den samlede vægtede gennemsnitlige renteafdækningsperiode skal ligge mellem 7 og 12 år. Afdækningen kan i kortere perioder afvige fra målsætningen f.eks. på grund af tidsmæssige forskydninger mellem køb og salg af ejendomme.

Pr. 31. december 2023 var 73 % af koncernens rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige vægtede længde af renteafdækningen udgør pr. 31. december 2023 6,8 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 3,1 %.

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. Koncernens egenkapital er pr. 31. december 2023 positivt påvirket af kursgevinster på indgåede renteaftaler med 52,1 mio. kr. efter skat. Årets tab udgør 80,5 mio. kr. efter skat.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto 66,8 mio. kr. som indgår i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver med 112,0 mio. kr. og -45,2 mio. kr. under anden langfristet gæld. I 2022 udgjorde markedsværdien netto 170,0 mio. kr., som indgår i andre tilgodehavender under finansielle anlægsaktiver med 199,0 mio. kr. og -29,0 mio. kr. under anden langfristet gæld.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
2. Segmentoplysninger				
Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis og interne ledelsesrapportering.				
Erhvervsejendomme	282.156	272.685	282.156	272.685
Boligleje	48.358	34.307	0	0
Huslejeindtægter i alt	330.514	306.992	282.156	272.685
3. Andre omkostninger				
Beløbet indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:				
Løn og gage	34.655	34.823	31.043	31.247
Pensioner og pensionsbidrag	3.028	2.915	2.484	2.403
Omkostninger til social sikring	355	354	308	309
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-7.184	-7.821	-5.577	-6.354
Videredebiterede udgifter	-18.893	-16.498	-15.540	-14.172
Personaleudgifter i alt	11.961	13.773	12.718	13.433
Vederlag til bestyrelse og direktion udgør:				
Bestyrelse	125	125	125	125
Direktion	7.357	6.963	7.357	6.963
Bestyrelse og direktion i alt	7.482	7.088	7.482	7.088
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	41	41	35	35
4. Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter	3.919	771	3.297	525
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	3.751	2	3.129	2
Renteudgifter	114.310	84.387	97.407	76.347
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	184	777	4	98
5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar for lovpligtig revision	275	290	275	250
Skatterådgivning	0	0	0	0
Anden rådgivning	78	222	78	219

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
6. Skat				
Årets skat				
Aktuel skat	11.168	74.796	8.560	64.066
Regulering vedr. tidligere år	418	-9	-2	-9
Regulering udskudt skat vedr. året	12.331	21.444	26.171	16.488
Årets skat i alt	23.917	96.231	34.729	80.545
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	700.998	560.638	635.347	516.615
Afgang ved tilførsel af aktivitet til dattervirksomhed	0	0	0	-5.971
Regulering vedr. tidligere år	-7.028	2.286	-6.247	2.158
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	-22.708	116.630	-19.385	106.057
Regulering udskudt skat vedr. året	12.331	21.444	26.171	16.488
Udskudt skat 31. december	683.593	700.998	635.886	635.347
Indregnet i balancen:				
Over egenkapitalen	14.691	37.399	9.597	28.982
Over resultatopgørelsen	668.902	663.599	626.289	606.365
Udskudt skat 31. december	683.593	700.998	635.886	635.347
Skyldig selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar	74.796	30.209	64.066	28.683
Regulering vedr. tidligere år	7.446	-2.295	6.245	-2.167
Årets aktuelle skat	11.168	74.796	8.560	64.066
Betalt selskabsskat i året	-82.242	-27.914	-70.311	-26.516
Skyldig selskabsskat 31. december	11.168	74.796	8.560	64.066
Indregning i balancen:				
Tilgodehavender	0	0	0	0
Kortfristet gæld	11.168	74.796	8.560	64.066
Skyldig selskabsskat 31. december	11.168	74.796	8.560	64.066
Udskudt skat 31. december hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	716.561	710.757	664.854	644.141
Gældsforpligtelser	-3.243	-4.864	-3.249	-4.898
Fremførbart underskud	-29.725	-4.895	-25.719	-3.896
Udskudt skat 31. december	683.593	700.998	635.886	635.347

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

<i>(tkr.)</i>	Koncern	Moderselskab
7. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar 2023	4.618.135	3.815.891
Årets tilgang	<u>39.625</u>	<u>38.052</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>4.657.760</u>	<u>3.853.943</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.485.509	2.231.554
Årets dagsværdireguleringer	<u>-18.524</u>	<u>49.238</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2023	<u>2.466.985</u>	<u>2.280.792</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>7.124.745</u>	<u>6.134.735</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	<u>7.103.644</u>	<u>6.047.445</u>
Der henvises til note 1, hvor usikkerhed ved indregning og måling fremgår, samt specifikationer til foretaget værdiansættelse.		
8. Investeringsejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum 1. januar 2023	0	0
Årets tilgang	<u>65.530</u>	<u>23.140</u>
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>65.530</u>	<u>23.140</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>65.530</u>	<u>23.140</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

(tkr.)	Koncern	Morderselskab	
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Anskaffelsessum 1. januar 2023	18.849	18.118	
Årets tilgang	14.924	14.924	
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>33.773</u>	<u>33.042</u>	
Afskrivninger 1. januar 2023	10.320	10.234	
Årets afskrivninger	2.232	2.094	
Afskrivninger 31. december 2023	<u>12.552</u>	<u>12.328</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>21.221</u>	<u>20.714</u>	
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	<u>8.529</u>	<u>7.884</u>	
Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen:			
Ejendomsomkostninger	1.622	1.576	
Andre omkostninger	610	518	
Årets afskrivninger i alt	<u>2.232</u>	<u>2.094</u>	
10. Kapitalandele virksomheder			
	Associerede virksomheder	Tilknyttede virksomheder	Associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar 2023	397.500	225.625	397.500
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>397.500</u>	<u>225.625</u>	<u>397.500</u>
Værdiregulering 1. januar 2023	460.740	168.023	460.740
Årets værdiregulering, resultat	-10.843	-40.250	-10.843
Årets værdiregulering, egenkapital	-12.274	-11.783	-12.274
Værdiregulering 31. december 2023	<u>437.623</u>	<u>115.990</u>	<u>437.623</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>835.123</u>	<u>341.615</u>	<u>835.123</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2023	<u>858.240</u>	<u>393.648</u>	<u>858.240</u>
	<u>Ejerandel</u>	<u>Hjemsted</u>	
Datterselskaber			
C.W. Obel Bolig A/S	100 %	København	
Associerede virksomheder			
Obel-LFI Ejendomme A/S	50 %	København	

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022

11. Aktiekapital og resultatdisponering

Aktiekapitalen består af 130.000 aktier a 1.000 kr. (fuldt indbetalt).
 Aktien er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

Forslag til resultatdisponering

Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	-10.843	20.159	-51.093	25.770
Overført resultat	82.839	441.402	123.089	435.791
Årets resultat	71.996	461.561	71.996	461.561

12. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld i alt		Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	31/12 2023	Afdrag næste år		
Prioritetsgæld	3.729.369	58.494	3.670.875	3.371.981
Deposita	124.521	0	124.521	124.521
Anden gæld	73.367	28.119	45.248	45.248
	<u>3.927.257</u>	<u>86.613</u>	<u>3.840.644</u>	<u>3.541.750</u>
Moderselskab				
Prioritetsgæld	3.082.249	55.390	3.026.859	2.746.897
Deposita	108.397	0	108.397	108.397
Anden gæld	70.384	25.136	45.248	45.248
	<u>3.261.030</u>	<u>80.526</u>	<u>3.180.504</u>	<u>2.900.542</u>

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af forudbetalt huslejeindtægter for efterfølgende år.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022

14. Pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	3.729.969	3.667.128	3.082.849	3.018.164
er der givet pant i ejd. med en regnskabsmæssig værdi på	7.082.533	7.063.603	6.092.523	6.007.404

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
15. Eventual- og øvrige forpligtelser				
Leasingforpligtelser:				
Leasingforpligtelser 0-1 år	1.269	1.273	953	1.005
Leasingforpligtelser 1-4 år	1.390	2.208	1.040	1.931
Ydelser til betaling 2024-2027	2.659	3.481	1.993	2.936

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet kaution på 329,8 mio. kr. for datterselskab i forbindelse med realkreditbelåning.

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 175 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.

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