

# C.W. Obel Bolig P/S

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

Den 27. marts 2025

---

Dirigent Jan Kristensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for C.W. Obel Bolig P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C.W. Obel Bolig P/S

### 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for C.W. Obel Bolig P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis samt pengestrømsopgørelse ("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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

### Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 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.

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

C.W. Obel Bolig P/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94  
CVR-nr.: 45 20 49 95

Stiftet: 6. november 2024  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### 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

### Komplementar

C.W. Obel Ejendomme Komplementar ApS, CVR-nr. 45 18 64 15.

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. marts 2025 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

C.W. Obel Bolig P/S blev stiftet 6. november 2024 ved apportindskud fra C.W. Obel Bolig af 2024 ApS. Den indskudte virksomhed, bestående af boligudlejningsdommene i C.W. Obel Bolig af 2024 ApS, blev oprindeligt etableret i 2014. Stiftelsen har virkning i regnskabsmæssig henseende fra 1. januar 2024.

Som vederlag for den indskudte virksomhed er modtaget kapitalandele på nominelt 12.000 t.kr. til kurs 3.244,35 (nedrundet), svarende til en overkurs på 377.322 t.kr.

Stiftelsen sker som et 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.

C.W. Obel Bolig har i 2024 haft fokus på en fortsat udvikling og optimeringen af selskabets ejendomme. Driftsresultatet blev på 34,5 mio. kr. svarende til 70,0 % af koncernens lejeindtægter. Selskabets boligejendomme er alle fuldt udlejet pr. 31. december 2024.

C.W. Obel Boligs resultat er positivt påvirket af en værdiregulering af investeringsejendomme på 13,4 mio. kr. Ejendommene er i årsregnskabet værdiansat baseret på et afkastkrav på 4,0 % - 4,25 %.

Selskabet har på denne baggrund realiseret et resultat for året på 29,6 mio. kr. Selskabet er som et partnerselskab ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets aktivitet beskattes i moderselskabet C.W. Obel Bolig af 2024 ApS.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet erhvervede i februar 2023 en ejendom i Rødovre med mulighed for opførsel af 88 lejligheder. Der forventes byggestart i 2025.

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

Selskabets egenkapital udgør 410,9 mio. kr. pr. 31. december 2024 svarende til en soliditetsgrad på 37,5 %.

Selskabets egenkapital er akkumuleret påvirket af en urealiseret gevinst på 15,1 mio. kr. på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på selskabets prioritetsgæld. Årets påvirkning på egenkapitalen fra renteswap er et urealiseret tab på 8,0 mio. kr.

## Ledelsesberetning

### Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2025 et driftsresultat, der er på niveau med 2024. Under hensyntagen til den nuværende markedssituation med stabilisering af afkastkravene forventes der alene en værditilvækst på ejendomsporteføljen i 2025 genereret af eventuelle forbedringer i den underliggende drift. Der forventes på dette grundlag et resultat for 2025 på mellem 15-20 mio. kr. Hertil kommer en eventuel værdiregulering af ejendomsporteføljen.

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

### Særlige risici

#### *Generelle risici*

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

Ejendomsporteføljens markedsværdi - og dermed selskabets resultat og økonomiske stilling - påvirkes væsentligt af markedsudviklingen i afkastkrav på investeringsejendomme og porteføljens aktuelle udlejningsforhold, herunder omfanget af tomgang. Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2024 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,07 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 60 mio. kr.

#### *Finansielle risici*

C.W. Obel Bolig finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2024 er renten på 63 % af selskabets gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 37 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde af rentefordækningen var ultimo 2024 7,3 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,8 %.

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

#### *Kreditrisici*

Selskabets kreditrisici knytter sig primært til omsætningsaktiver indregnet i balancen samt kundernes evne til fremover at honorere indgåede lejekontrakter. Da selskabet udelukkende udlejer boligejendomme, har selskabet ingen risici vedrørende enkelte kunder, da ingen kunder udgør en væsentlig del af omsætningen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.W. Obel Bolig P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Regnskabsåret 01.01 – 31.12.2024 er selskabets første, og aflagt efter følgende praksis:

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

### Huslejeindtægter

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Afskrivninger

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år.

#### Skat

Selskabet er skattetransparent og bliver beskattet i moderselskabet.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, indtil dagsværdien af investeringsejendommen kan opgøres pålideligt. Kostprisen omfatter ejendommenes købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er kreditforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er kreditforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerende nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikret transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt.

### 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 nominal værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

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

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### ***Pengestrøm fra driftsaktivitet***

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

#### ***Pengestrøm fra investeringsaktivitet***

- omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt værdipapirer henført til investeringsaktivitet. Endvidere indgår 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2024
Huslejeindtægter		49.236
Ejendomsomkostninger		-12.122
Andre eksterne omkostninger	2	-2.639
<b>Driftsresultat</b>		<b>34.475</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	4	13.408
Finansielle indtægter	3	4
Finansielle omkostninger	3	-18.253
<b>Årets resultat</b>		<b>29.634</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2024
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	
Investeringsejendomme		1.005.409
Investeringsejendomme under opførelse		70.554
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		369
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.076.332</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1	15.139
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>15.139</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.091.471</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		518
Andre tilgodehavender		1.561
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>2.079</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.932</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.011</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>1.095.482</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2024
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>	5	
Aktiekapital		12.000
Reserver for sikringstransaktioner		15.139
Overført resultat		383.801
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>410.940</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	
Prioritetsgæld		642.702
Deposita		16.573
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>659.275</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.423
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.916
Periodeafgrænsningsposter	7	1.107
Anden gæld		2.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.267</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>684.542</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.095.482</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	8	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9	
<b>Nærtstående parter</b>	10	

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)

	Selskabs- kapital	Reserver for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	I alt
Tilgang ved apportindskud	12.000	23.155	354.167	389.322
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-8.016	0	-8.016
Overført jf. resultatdisponering	0	0	29.634	29.634
<b>Saldo 31. december 2024</b>	<b>12.000</b>	<b>15.139</b>	<b>383.801</b>	<b>410.940</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Pengestrømsopgørelse

(t.kr.)	2024
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet:</b>	
Årets driftsresultat	34.475
Årets afskrivninger	138
Finansielle poster, netto	-18.249
<b>I alt før ændring i driftskapital</b>	<b>16.364</b>
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-1.357
Ændring i kortfristet gæld mv.	1.288
<b>Ændringer i driftskapital</b>	<b>16.295</b>
<b>Pengestrømme fra driften i alt</b>	
Køb af materielle anlægsaktiver	-30.155
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt</b>	<b>-30.155</b>
<b>Pengestrømme før finansieringsaktivitet</b>	<b>-13.860</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-1.750
Ændring af bankgæld	15.202
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>13.452</b>
<b>Samlet pengestrøm i alt</b>	<b>-408</b>
Likviditet ved stiftelse	2.340
<b>Likviditet ultimo året</b>	<b>1.932</b>
Likvide midler	1.932
<b>Likviditet 31. december</b>	<b>1.932</b>

# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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

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

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

/Afkastprocent  
= Bruttoværdi

#### Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer er i 2024 fastsat ud fra et NPI på 1 %.

#### Reguleringer til lejen

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

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrører alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene.

#### Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m<sup>2</sup> pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse mellem 50-75 kr. pr m<sup>2</sup>. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m<sup>2</sup> uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

#### Afkastprocent

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling, fortsat

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

Boligejendomme i København er værdiansat til et afkastkrav på 4,00 % svarende til 39.607 kr./m<sup>2</sup>. Boligejendomme i Aalborg er værdiansat til et afkastkrav på 4,25 % svarende til 23.907 kr./m<sup>2</sup>.

Samlet er porteføljen værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,07 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 60 mio. kr.

Selskabets boligejendomme er alle fuldt udlejet.

#### Finansielle risici og finansielle instrumenter

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

C.W. Obel Bolig investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Selskabet ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2024 var 63 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2024 positivt påvirket af en urealiseret kursgevinst på indgået renteaftaler med 15,1 mio. kr. Årets værdiregulering udgør et tab på 8,0 mio. kr.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto 15,1 mio. kr. som indgår i andre tilgodehaver.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 2 Andre eksterne omkostninger

Løn og gage	4.085
Pensioner og pensionsbidrag	409
Omkostninger til social sikring	50
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-1.622
Videredebiterede udgifter	-3.348
	<u>-426</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere 6

#### 3 Finansielle indtægter og udgifter

Renteindtægter, bank	<u>4</u>
Renteindtægter	<u>4</u>

Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder 0

Renteomkostninger 18.253

Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder 480

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(.t.kr.)

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Tilgang ved apportindskud	990.010	42.390
Tilgang	1.991	28.164
Kostpris 31. december 2024	992.001	70.554
Dagsværdireguleringer 1. januar 2024	0	0
Årets dagsværdireguleringer	13.408	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2024	13.408	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.005.409</b>	<b>70.554</b>

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

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang ved apportindskud	507
Kostpris 31. december 2024	507
Afskrivninger 1. januar 2024	0
Årets afskrivninger	138
Afskrivninger 31. december 2024	138
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>369</b>

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	138
Andre omkostninger	0
	<b>138</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 5 Selskabskapital og resultatdisponering

Selskabskapitalen består af 120.000 andele af nominelt 1.000 kr. (fuldt indbetalt).

#### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	29.634
	<u>29.634</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	645.370	2.668	642.702	618.559
Deposita	16.573	0	16.573	16.573
	<u>661.943</u>	<u>2.668</u>	<u>659.275</u>	<u>635.132</u>

#### 7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne huslejeindtægter vedrørende efterfølgende år.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

Leasingforpligtelser i C.W. Obel Bolig udgør 666 t.kr.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	645.370
er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.005.409

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 10 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel Bolig af 2024 ApS, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

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

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond.