

# C.W. Obel Bolig af 2024 ApS

## 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
Selskabets hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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 kapitalejerne i C.W. Obel Bolig af 2024 ApS

### **Konklusion**

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

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

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 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 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Hellerup, den 27. marts 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Højgaard Carlsen  
statsaut. revisor  
mne44112

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsaut. revisor  
mne32198

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

C.W. Obel Bolig af 2024 ApS  
c/o C.W. Obel Ejendomme P/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94  
CVR-nr.: 36 44 58 66

Stiftet: 15. november 2014  
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

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 27. marts 2025 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Resultatopgørelse</b>					
Huslejeindtægter	10.645	17.798	34.307	48.358	0
Driftsresultat	5.101	9.149	22.412	32.981	-819
Værdiregulering af ejendomme	7.016	154.964	56.679	-67.762	0
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0	29.633
Finansielle poster, netto	-2.928	-5.073	-7.794	-16.281	0
Resultat af ordinær drift før skat	9.189	159.040	71.297	-51.062	28.814
<b>Årets resultat</b>	<b>7.167</b>	<b>124.062</b>	<b>55.611</b>	<b>-40.250</b>	<b>22.250</b>
<b>Aktiver</b>					
Materielle anlægsaktiver	432.429	707.673	1.056.844	1.032.907	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0	38.261	23.155	410.940
Tilgodehavender	13.977	51.533	41.833	3.064	0
Likvide beholdninger	6	1	687	2.340	0
<b>Aktiver i alt</b>	<b>446.412</b>	<b>759.207</b>	<b>1.137.625</b>	<b>1.061.466</b>	<b>410.940</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	149.301	278.753	393.648	341.615	357.612
Hensættelser	9.158	44.023	65.651	47.707	50.103
Langfristet gæld	187.934	307.990	660.494	660.140	0
Kortfristet gæld	100.019	128.441	17.832	12.004	3.225
<b>Passiver i alt</b>	<b>446.412</b>	<b>759.207</b>	<b>1.137.625</b>	<b>1.061.466</b>	<b>410.940</b>
<b>Nøgletal</b>					
Driftsafkast	47,9%	51,4%	65,3%	68,2%	0%
Rentedækning	1,7 x	1,8 x	2,9 x	2,0 x	0 x
Egenkapitalandel	33,4%	36,7%	34,6%	32,2%	87,0%
Egenkapitalforrentning	7,4%	58,0%	16,5%	-10,9%	6,4%

# Ledelsesberetning

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

C.W. Obel Bolig af 2024 ApS investerer gennem datterselskabet C.W. Obel Bolig P/S i boligejendomme med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som led i en igangværende omstrukturering af koncernen under Det Obelske Familiefond, der har til formål at modernisere og derved styrke fondets kerneaktiviteter, skabe en mere robust organisation og optimere driften har selskabet d. 6. november 2024 stiftet selskabet C.W. Obel Bolig P/S via apportindskud af selskabets aktivitet af boligudlejningsejendomme. Apportindskuddet har en samlet værdi af 389,3 mio. kr. Stiftelsen har virkning i regnskabsmæssig henseende fra 1. januar 2024. Som følge af omstruktureringen har selskabet skiftet navn fra C.W. Obel Bolig A/S til C.W. Obel Bolig af 2024 ApS.

Årets resultat udgør et overskud på 22,3 mio. kr. mod et underskud på 40,3 mio. kr. i 2023.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør 357,6 mio. kr. pr. 31. december 2024 (2023: 341,6 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 87,0 % (2023: 32,2 %).

### C.W. Obel Bolig P/S

Årets resultat i C.W. Obel Bolig P/S udgør et overskud på 29,6 mio. kr.

C.W. Obel Bolig P/S 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 P/S 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 %.

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

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

### Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Selskabets eneste aktivitet er at eje C.W. Obel Bolig P/S. C.W. Obel Bolig P/S forventer 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.

## Ledelsesberetning

### Særlige risici

C.W. Obel Bolig af 2024 ApS risici ligger i ejerskabet af C.W. Obel Bolig P/S.

#### *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 lejerveauet. 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 renteafdækningen 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 af 2024 ApS for 2024 er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for mellem virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

## Pengestrømme

Der er med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, idet denne indgår i koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond.

## 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 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

### Ejendomsomkostninger

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

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

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, løn og administration.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat for både selskabet og det skattetransparente datterselskab, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

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

### Tilknyttede virksomheder

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapital – udbytte

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

### Reserve for sikringstransaktioner

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto skatter for både selskabet og det skattetransparente datterselskab.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Nøgletal

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

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2024	2023
Huslejeindtægter		0	48.358
Ejendomsomkostninger		0	-13.122
Andre eksterne omkostninger	1	-819	-2.255
<b>Driftsresultat</b>		819	32.981
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	4	0	-67.762
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder		29.633	0
Finansielle indtægter	2	0	622
Finansielle omkostninger	2	0	-16.903
<b>Resultat før skat</b>		28.814	-51.062
Skat af årets resultat	3	-6.564	10.812
<b>Årets resultat</b>		<u>22.250</u>	<u>-40.250</u>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		22.250	-40.250
		<u>22.250</u>	<u>-40.250</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		0	990.010
Investeringsejendomme under opførelse		0	42.390
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	507
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		0	1.032.907
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	410.940	0
Andre tilgodehavender		0	23.155
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		410.940	23.155
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		410.940	1.056.062
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.860
Andre tilgodehavender		0	204
<b>Tilgodehavender i alt</b>		0	3.064
<b>Likvide beholdninger</b>		0	2.340
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		0	5.404
<b>AKTIVER I ALT</b>		410.940	1.061.466

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2024	2023
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Anparts kapital		12.000	12.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		21.617	18.061
Overført resultat		323.995	311.554
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>357.612</u>	<u>341.615</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	3	50.103	47.707
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>50.103</u>	<u>47.707</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		0	644.016
Deposita		0	16.124
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>0</u>	<u>660.140</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	3.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.861
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.326	1.448
Skyldig selskabsskat	3	1.888	2.608
Anden gæld		11	2.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.225</u>	<u>12.004</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.225</u>	<u>672.144</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>410.940</u>	<u>1.061.466</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Nærtstående parter</b>	9		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)

	Anparts- kapital	Reserve for op- skrivnin- ger efter indre værdi- metode	Reserver for sikrings- transak- tioner	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2024	12.000	0	18.061	311.554	341.615
Regulering i forbindelse med afgang ved apportindskud	0	0	-18.061	18.061	0
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i koncernselskaber	0	-8.016	0	1.763	-6.253
Overført jf. resultatdisponering	0	29.633	0	-7.383	22.250
<b>Saldo 31. december 2024</b>	<b>12.000</b>	<b>21.617</b>	<b>0</b>	<b>323.995</b>	<b>357.612</b>

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

(t.kr.)

### 1 Andre eksterne omkostninger

	2024	2023
Løn og gage	0	3.612
Pensioner og pensionsbidrag	0	544
Omkostninger til social sikring	0	47
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	0	-1.607
Videredebiterede udgifter	0	-3.353
	<u>0</u>	<u>-757</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	0	6

Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme P/S, og afregnes via management fee.

### 2 Finansielle poster

Renteindtægter	<u>0</u>	<u>622</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>622</u>
Renteomkostninger	<u>0</u>	<u>16.903</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>180</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 3 Skat

	2024	2023
<b>Årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.888	2.608
Regulering vedr. tidligere år	0	420
Årets regulering af udskudt skat	4.676	-13.840
Årets skat i alt	<u>6.564</u>	<u>-10.812</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	47.707	65.651
Regulering vedr. tidligere år	-516	-781
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	-1.764	-3.323
Årets regulering af udskudt skat	4.676	-13.840
Udskudt skat 31. december	<u>50.103</u>	<u>47.707</u>
<b>Udskudt skat indregnet i balancen</b>		
Over egenkapitalen	3.330	5.094
Over resultatopgørelsen	46.773	42.613
Udskudt skat 31. december	<u>50.103</u>	<u>47.707</u>
<b>Skyldig selskabsskat</b>		
Skyldig skat pr. 1. januar	2.608	10.730
Regulering vedr. tidligere år	516	1.201
Årets aktuelle skat	1.888	2.608
Betalt skat i året	-3.124	-11.931
Skyldig skat pr. 31. december	<u>1.888</u>	<u>2.608</u>
<b>Skyldig selskabsskat indregnet i balancen</b>		
Tilgodehavender	0	0
Kortfristet gæld	1.888	2.608
Skyldig skat pr. 31. december	<u>1.888</u>	<u>2.608</u>

Udskudt skat påhviler i al væsentlighed materielle anlægsaktiver i det skattetransparente datterselskab C.W. Obel Bolig P/S.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2024	822.035	42.390
Afgang ved apportindskud	-822.035	-42.390
Kostpris 31. december 2024	0	0
Dagsværdireguleringer 1. januar 2024	167.975	0
Afgang ved apportindskud	-167.975	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2024	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	Andre anlæg, driftsmidler og inventar
Kostpris 1. januar 2024	731
Afgang ved apportindskud	-731
Kostpris 31. december 2024	0
Afskrivninger 1. januar 2024	-224
Afgang ved apportindskud	224
Afskrivninger 31. december 2024	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>

# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

(t.kr.)

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	0
Tilgang ved apportindskud	389.323
Kostpris 31. december 2024	389.323
Værdiregulering 1. januar 2024	0
Årets værdiregulering, resultat	29.633
Årets værdiregulering, egenkapital	-8.016
Værdiregulering 31. december 2024	21.617
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>410.940</b>

**Tilknyttede virksomheder**  
C.W. Obel Bolig P/S

Hjemsted  
København

### 6 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 12.000.000 anparter af nominelt 1.000 kr.

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

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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

### 9 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Det Obelske Familiefond, 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.