

C.W.OBEL EJENDOMME

C.W. Obel Ejendomme 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
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

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

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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 Ejendomme P/S
Vestergade 2C
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94
CVR-nr.: 45 24 92 63

Stiftet: 28. 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

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.): **2024**

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter	260.357
Driftsresultat	173.943
Værdiregulering af ejendomme	18.664
Finansielle poster, netto	-90.519
Årets resultat	102.088

Aktiver

Materielle anlægsaktiver	5.905.234
Finansielle anlægsaktiver	58.871
Tilgodehavender	16.412
Likvide beholdninger	4.533
Aktiver i alt	5.985.050

Passiver

Egenkapital	2.850.001
Langfristet gæld	2.967.921
Kortfristet gæld	167.128
Passiver i alt	5.985.050

Nøgletal

Driftsafkast	66,8%
Rentedækning	1,9 x
Egenkapitalandel	47,6%
Egenkapitalforrentning	3,6%
Investeringer i materielle anlægsaktiver	129.171

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste 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 P/S blev stiftet 28. november 2024 ved apportindskud fra C.W. Obel Ejendomme af 1. januar 2024 ApS. Den indskudte virksomhed, bestående af udlejningsejendomme i C.W. Obel Ejendomme af 1. januar 2024 ApS, blev oprindeligt etableret i 1991 og sidenhen i 2024 spaltet ud af Obel Ejendomsinvest ApS (tidligere C.W. Obel Ejendomme A/S) til C.W. Obel Ejendomme af 1. januar 2024 ApS. Stiftelsen har virkning i regnskabsmæssig henseende fra 1. januar 2024.

Som vederlag for den indskudte virksomhed er modtaget kapitalandele på nominelt 120.000 t.kr. til kurs 2.318,30 (nedrundet), svarende til en overkurs på 2.661.970 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 Ejendomme er managementselskab for alle ejendomsselskaber under Det Obelske Familiefond og stiller ledelses- og forvaltningskompetencer til rådighed for selskaberne. Den samlede ejendomsportefølje under management udgør pr. 31. december 2024 i alt 11,9 mia. kr.

C.W. Obel Ejendomme har i 2024 haft fokus på videreudvikling af ejendomsporteføljen og styrkelse af indtjeningen via servicering og fastholdelse af eksisterende kunder samt genudlejning af ledige lejemål. Der er i 2024 foretaget markante investeringer i ejendomsporteføljen, herunder ikke mindst på den gamle tobaksfabrik i Aalborg, hvor en del er konverteret til boliger, der stod klar til indflytning 1. januar 2025, og resten er ved at blive konverteret til moderne kontorlejemål til brug for Aalborg Kommune, der overtager lejemålet 1. august 2025 samt udvidelse af Byretten.

94,7 % af selskabets erhvervsarealer var leiebærende pr. 31. december 2024 mod 96,0 % ved indgangen til året.

Årets resultat

C.W. Obel Ejendomme har i 2024 realiseret et overskud på 102,1 mio. kr. Selskabet er som et partnerselskab ikke selvstændigt skattepligtig. Selskabets aktivitet beskattes i moderselskabet C.W. Obel Ejendomme af 1. januar 2024 ApS.

Driftsresultatet for 2024 blev på 173,9 mio. kr. svarende til 66,8 % af selskabets lejeindtægter. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Afkastkravene i markedet for erhvervsejendomme har i 2024 fortsat været svagt stigende, mens de for boligejendomme er fladet ud med en svag tendens mod faldende, men med meget få gennemførte handler i markedet er det svært at sige, hvor de reelt ligger. De lange renter forventes at

Ledelsesberetning

falde lidt i løbet af 2025, men hvor langt ned de kommer er uvist. De finansielle institutters låneudmålinger vil blive lidt lempeligere i takt med nedsættelsen af den lange rente. Investeringsmarkedet forventes på denne baggrund at komme lidt mere i gang igen i 2025.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør netto en opskrivning på 18,7 mio. kr. svarende til 0,3 % af porteføljens værdi ved apportindskuddet primo 2024. Den samlede værdiregulering sammensætter sig af en opskrivning på 64,8 mio. kr. svarende til 1,1 % af porteføljens værdi som følge af forbedringer af porteføljens afkast. Ændring af afkastkrav har isoleret set medført en nedskrivning af porteføljen med 46,1 mio. kr. svarende til -0,8 % af porteføljens værdi.

Selskabets ejendomsportefølje er pr. 31. december 2024 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 4,0 % og 7,0 %.

Selskabets ejendomme i København er herefter værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 35.600 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,27 % (4,22 % primo 2024). Ejendomme i Aalborg er værdiansat til 14.350 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 6,02 % (6,00 % primo 2024).

Årets resultat anses under de givne markedsforhold for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør 2.850,0 mio. kr. pr. 31. december 2024 (primo 2024: 2.782,0 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 47,6 %.

Der foreslås ikke udlodning af udbytte for 2024.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af en urealiseret gevinst på 9,6 mio. kr. på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på selskabets realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er et urealiseret tab på 34,1 mio. kr.

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 70-80 mio. kr. Hvortil kommer en eventuel værdiregulering af ejendomsporteføljen.

C.W. Obel Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til erhvervsformål. Fokus herpå vil fortsætte i 2025.

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

Særlige risici

Generelle risici

Det er af væsentlig betydning for C.W. Obel Ejendomme's muligheder for at opnå et tilfredsstillende afkast, at selskabet har en høj udlejningsprocent og konstaterer en stabil udvikling i lejeniveauet.

Ledelsesberetning

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 2024 kan ca. 38 % (primo 2024: 40 %) af selskabets lejeindtægter fra erhvervsporteføljen bortfalde inden for 1 år, og ca. 30 % (primo 2024: 23 %) af erhvervsindtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år.

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 4,6 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 300 mio. kr.

Finansielle risici

C.W. Obel Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2024 er renten på 82 % af selskabets gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 18 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde på rentefordækningen var ultimo 2024 5,8 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 3,2 %.

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

Kreditrisici

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

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Ca. 30 % af selskabets indtægter kommer fra lejekontrakter med en leje på over 5 mio. kr. p.a. og hidrører fra 10 kunder.

Miljøforhold

Det er C.W. Obel Ejendommens opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af selskabets ejendomme udover den generelle områdeklassificering. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der blandt selskabets nuværende kunder ikke er risiko for væsentlig miljøpåvirkning.

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

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.

Ejendomsporteføljen har et gennemsnitligt energimærke målt på kvadratmeter på B.

Selskabet vil i 2025 fortsat have fokus på at gennemføre energibesparende tiltag på ejendomsporteføljen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.W. Obel Ejendomme P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse 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 finansiell 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

Andre driftsindtægter

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, afskrivninger og andre omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Selskabet er skattetransparent og bliver beskattet i moderselskabet.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, indtil dagsværdien af investeringsejendommen kan opgøres pålideligt. Kostprisen omfatter 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 diskonteringsats 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 nominel 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen for selskabet 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.

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.

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
Huslejeindtægter		260.357
Andre driftsindtægter		3.598
Ejendomsomkostninger		-62.786
Andre eksterne omkostninger	2	-27.226
Driftsresultat		173.943
Værdiregulering af investeringsejendomme til dags- værdi	4	18.664
Finansielle indtægter	3	1.068
Finansielle omkostninger	3	-91.587
Årets resultat		102.088

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2024
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver	4	
Investeringsejendomme		5.776.676
Investeringsejendomme under opførelse		111.979
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.579
Materielle anlægsaktiver i alt		5.905.234
Finansielle anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	1	58.871
Finansielle anlægsaktiver i alt		58.871
Anlægsaktiver i alt		5.964.105
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		16.412
Tilgodehavender i alt		16.412
Likvide beholdninger		4.533
Omsætningsaktiver i alt		20.945
AKTIVER I ALT		5.985.050

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2024
PASSIVER		
Egenkapital	5	
Aktiekapital		120.000
Reserver for sikringstransaktioner		9.567
Overført resultat		2.720.434
Egenkapital i alt		2.850.001
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser	6	
Prioritetsgæld		2.819.841
Deposita		98.776
Anden gæld	1	49.304
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.967.921
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	36.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.257
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.147
Periodeafgrænsningsposter	7	13.871
Anden gæld		19.833
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		167.128
Gældsforpligtelser i alt		3.135.049
PASSIVER I ALT		5.985.050
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Ejerforhold	10	
Nærtstående parter	11	

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse (t.kr.)

	Selskabs- kapital	Reserver for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	I alt
Tilgang ved apportindskud	120.000	43.624	2.618.346	2.781.970
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-34.057	0	-34.057
Overført jf. resultatdisponering		0	102.088	102.088
Saldo 31. december 2024	120.000	9.567	2.720.434	2.850.001

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

(t.kr.)	2024
Pengestrømme fra driftsaktivitet:	
Årets driftsresultat	173.943
Årets afskrivninger	4.698
Finansielle poster, netto	-90.519
I alt før ændring i driftskapital	88.122
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-1.825
Ændring i kortfristet gæld mv.	7.612
Ændringer i driftskapital	5.787
Pengestrømme fra driften i alt	93.909
Køb af materielle anlægsaktiver	-129.171
Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt	-129.171
Pengestrømme før finansieringsaktivitet	-35.262
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-38.064
Ændring af koncernmellemværende (cash pool)	71.708
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	33.644
Samlet pengestrøm i alt	-1.618
Likviditet ved stiftelse	6.151
Likviditet ultimo året	4.533
Likvide midler	4.533
Likviditet 31. december	4.533

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 Ejendomme anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

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

/Afkastprocent
= Bruttoværdi

Aktuel lejeindtægt

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

Reguleringer til lejen

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger, som ikke dækkes af kunderne, fratrækkes.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse mellem 45-65 kr. pr m². Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m² uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

Afkastprocent

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling, fortsat

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

Selskabets erhvervsejendomme i København er pr. 31. december 2024 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,00 % og 4,75 %. Ejendommene er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,27 %. Ejendomme i København er værdiansat til 35.600 kr./m².

Selskabets erhvervsejendomme i Aalborg er pr. 31. december 2024 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 5,50 % og 7,00 %. Ejendommene er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 6,02 %. Ejendomme i Aalborg er værdiansat til 14.350 kr./m².

Samlet er porteføljen værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,58 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 300 mio. kr.

Af selskabets erhvervsarealer var 94,7 % lejbærende pr. 31. december 2024 mod 96,0 % ved indgangen til året.

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 %. Selskabets fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering liggende i niveau 60-70 % af porteføljen. Realkreditfinansieringen optages primært 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. Selskabet ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes primært ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid. Afdækningen sker på porteføljeniveau og ikke som afdækning af det enkelte lån. Pr. 31. december 2024 var 82 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige længde på rentefafdækningen var ultimo 2024 5,8 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 3,2 %.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2024 positivt påvirket af en urealiseret kursgevinst på indgået renteaftaler med 9,6 mio. kr. Årets værdiregulering udgør et tab på 34,1 mio. kr.

Den samlet markedsværdi af SWAP udgør netto 9,6 mio. kr. som indgår i andre tilgodehaven under finansielle anlægsaktiver med 58,9 mio. kr. og -49,3 mio. kr. under anden langfristet gæld.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

2 Andre eksterne omkostninger

Løn og gage	32.408
Pensioner og pensionsbidrag	2.556
Omkostninger til social sikring	314
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-16.267
Videredebiterede udgifter	-5.647
	<u>13.364</u>

Vederlag til bestyrelsen og direktion udgør:

Bestyrelse	125
Direktion	7.738

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere 36

3 Finansielle indtægter og udgifter

Renteindtægter, bank	<u>1.068</u>
Renteindtægter	<u>1.068</u>

Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder 932

Renteomkostninger 91.587

Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder 215

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (t.kr.)

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Tilgang ved apportindskud	5.718.243	23.140
Tilgang i året	62.701	65.907
Overført til "Investerings ejendomme under opførelse"	-22.932	22.932
Kostpris 31. december 2024	5.758.012	111.979
Dagsværdireguleringer 1. januar 2024	0	0
Årets dagsværdireguleringer	18.664	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2024	18.664	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	5.776.676	111.979

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	20.714
Tilgang i året	563
Kostpris 31. december 2024	21.277
Afskrivninger 1. januar 2024	0
Årets afskrivninger	4.698
Afskrivninger 31. december 2024	4.698
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	16.579

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen
 Ejendomsomkostninger
 Andre omkostninger

4.288
 410
 4.698

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	102.088
	<u>102.088</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.855.861	36.020	2.819.841	2.595.601
Deposita	98.776	0	98.776	98.776
Anden gæld	69.137	19.833	49.304	49.304
	<u>3.023.774</u>	<u>55.853</u>	<u>2.967.921</u>	<u>2.743.681</u>

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne huslejeindtægter vedrørende efterfølgende år.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

C.W. Obel Ejendomme P/S har stillet kaution på 520,7 mio. kr. for C.W. Obel Bolig P/S i forbindelse med realkreditbelåning.

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

Leasingforpligtelser i C.W. Obel Ejendomme P/S udgør 1.455 t.kr.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	2.855.861
er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	5.845.314

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af kapitalen:

C.W. Obel Ejendomme af 1. januar 2024 ApS
Vestergade 2C
1456 København K

11 Nærtstående parter

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.