



BARFOED GROUP

Årsrapport 2024

12. regnskabsår



BARFOED GROUP P/S

Nedergade 35, 5000 Odense C

CVR-nr. 25 51 29 79

Niels Wegener

Dirigent

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6/5 2025

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
01. Ledelsens regnskabspåtegning	4
02. Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
03. Oplysninger om selskabet	10
04. Hoved- og nøgletal	12
05. Ledelsesberetning	14
06. Resultatopgørelse	30
07. Balance	32
08. Egenkapital- og pengestrømsopgørelse	36
09. Noter	40
10. Anvendt regnskabspraksis	48
11. Selskabets ejendomme (Del af ledelsesberetningen - ikke revideret)	52





BARFOED GROUP

01.

Ledelsens
regnskabspåtegning

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Barfoed Group P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. maj 2025

DIREKTIONEN:

Frederik Barfoed
Koncerndirektør

BESTYRELSEN:

Niels Sigurd Wegener
Formand

Frederik Barfoed

Andy Nørregaard Andersen

Jes Damsted

Ib Dahl Carlsen

Jørn Beier



BARFOED GROUP

02.

Den uafhængige revisors
revisionspåtegning



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Barfoed Group 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 Barfoed Group P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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.

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.

9

Odense, den 6. maj 2025

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor

mne32806

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

mne33722



BARFOED GROUP

03.

Oplysninger om selskabet

OPLYSNINGER OM SELSKABET

BARFOED GROUP P/S
Nedergade 35
5000 Odense C
CVR-nr. 25 51 29 79

Telefon: 70 20 15 45

www.barfoedgroup.dk
info@barfoedgroup.dk

BESTYRELSE:

Niels Sigurd Wegener, formand
Frederik Barfoed
Andy Nørregaard Andersen
Jes Damsted
Ib Dahl Carlsen
Jørn Beier

DIREKTION:

Frederik Barfoed, koncerndirektør

KOMPLEMENTAR:

Komplementarselskabet Barfoed Group ApS
CVR-nr. 25 37 22 98

REVISOR:

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

BANKFORBINDELSE:

Jyske Bank A/S



Frederik Barfoed - Koncerndirektør



Niels Sigurd Wegener - Bestyrelsesformand



BARFOED GROUP

04.

Hoved- og nøgletal

HOVED- OG NØGLETAL

Resultatopgørelse	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Huslejeindtægter, netto	523.086	516.228	474.559	441.720	429.034
Resultat af øvrig drift	3.840	2.233	3.347	4.166	2.405
Resultat af primær drift	361.012	368.210	341.116	320.001	309.611
Finansielle poster, netto	-218.324	-203.774	-187.346	-161.457	-173.601
Resultat før værdireguleringer	142.688	164.436	153.770	158.544	136.010
Værdireguleringer m.m., netto	88.514	-76.724	59.257	779.751	227.128
Årets resultat	231.202	87.712	213.027	938.295	363.138
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	-25.332	-132.650	963.075	173.588	50.831

Balance					
Balancesum	11.647.267	11.258.841	10.976.911	10.330.465	9.200.214
Likvide beholdninger	35.118	35.358	281.559	173.732	133.383
Egenkapital ultimo	4.444.080	4.248.210	4.363.148	3.197.046	2.095.163

Pengestrømme					
Driftsaktivitet	151.596	179.837	152.885	170.026	143.846
Driftsaktivitet efter afdrag på langfristede gældsforpligtelser	72.690	102.601	76.054	103.749	79.498
Investeringsaktivitet	-307.556	-605.220	-485.309	-314.091	-291.091
- heraf vedr. materielle anlægsaktiver	-307.857	-582.808	-455.309	-380.765	-291.091
Finansieringsaktivitet	234.626	256.418	517.082	250.691	212.188

Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal medarbejdere	117	109	107	100	93

Nøgletal i %					
Gennemsnitligt afkastkrav	4,2	4,3	4,1	4,1	4,4
Tomgangsleje	6,8	5,6	2,6	3,6	3,6
Overskudsgrad	69,0	71,3	71,9	72,4	72,2
Afkastningsgrad	3,2	3,3	3,2	3,3	3,5
Egenkapitalens forrentning	5,3	2,0	5,6	35,5	19,2
Soliditet	38,2	37,7	39,7	30,9	22,8
Rentedækning	1,65	1,81	1,82	1,98	1,78

Definitioner på nøgletal:	
Overskudsgrad (EBIT):	Resultat af primær drift (EBIT) / Huslejeindtægter, netto * 100
Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift (EBIT) / Gennemsnitlige samlede aktiver * 100
Egenkapitalens forrentning:	Årets resultat / Årets gennemsnitlige egenkapital * 100
Soliditetsgrad:	Egenkapital / Samlede aktiver * 100
Rentedækning	Resultat af primær drift (EBIT) / Finansielle poster, netto



BARFOED GROUP

05.

Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

PRÆSENTATION AF VIRKSOMHEDEN

Barfoed Group P/S (selskabet) er et 100 % familieejet ejendomsselskab med fokus på drift og udvikling af selskabets eksisterende portefølje samt udnyttelse af byggeretter i samme.

Selskabet har de senere år gennemført betydelige byggerier i Odense. Det største projekt har været skabelsen af en ny bydel i den sydlige del af Odense, der ved færdiggørelsen vil omfatte en samlet bebyggelse på mere end 800 boliger og forventeligt 400 arbejdspladser. Bydelen opnåede i foråret 2024 at blive den første DGNB certificerede bydel i Danmark.

I forbindelse med opsigelser af erhvervslejemål foretager selskabet vurderinger af den fremtidige anvendelse. Dette kan resultere i gennemgribende renoveringer for at sikre, at lejemålene opfylder nye lejeres høje kvalitetskrav i forhold til bl.a. ESG relaterede forhold eller, at lejemålene transformeres fra f.eks. kontorer til boliger eller fra detail til restauration.

Investeringerne i eksisterende ejendomme/lejemål har til formål at sikre ejendommenes værdi på lang sigt og en fortsat høj udlejningsprocent.

Den daglige drift af selskabets ejendomme varetages af egne håndværkere, administrations- og servicemedarbejdere, hvorved der sikres en høj effektivitet og kvalitet i serviceringen af selskabets lejere. Selskabet har tillige egen byggeteknisk afdeling, der sikrer en optimal styring af nybyggerier samt renoveringer.

Selskabet arbejder ud fra følgende overordnede strategi:

Gennem driftsoptimeringer på selskabets eksisterende ejendomsportefølje tilstræbes at skabe en løbende værditilvækst og samtidig at sikre et stabilt indtjeningsgrundlag.

Det driftsmæssige fokus vil være på udnyttelse af eksisterende potentialer i ejendomsporteføljen herunder muligheder for nybyggerier, fastholdelse af en generel høj vedligeholdelsesstand, etablering og fastholdelse af gode lejerrelationer samt på den generelle omkostningsstyring.

Selskabets portefølje består af boligejendomme i større byer i Danmark samt en række kontor- og forretningsejendomme. Den største del af boligejendommene er beliggende i Odense, hvor der i de senere år er sket en løbende udvidelse i antallet af lejemål gennem nybyggerier.

Værdimæssigt udgør Odense porteføljen 50 % af den samlede værdi.

Udover Odense er der større boligporteføljer i Fredericia og Nyborg.

Lejeindtægter fra boliglejemål udgjorde i 2024 62 % af de samlede nettolejeindtægter.

Den værdimæssigt største del af porteføljen af kontor- og forretningsejendomme er centralt beliggende detailejendomme i København K og større kontorejendomme i Storkøbenhavn.

Selskabet ejer således en række velbeliggende butiksejendomme i København K på bl.a. Østergade, Pilestræde, Ny Østergade, Købmagergade og Højbro Plads.

Lejemålene renoveres løbende for at opfylde de høje krav fra store nationale og internationale aktører på detailmarkedet både til indretning og bæredygtige forhold.



MUNKEBJERG PARK

Selskabet har over en årrække arbejdet på at udvikle et område i den sydlige del af Odense til en ny selvstændig bydel – Munkebjerg Park.

Beliggenheden tæt på motorvejen, Syddansk Universitet, det kommende Supersygehus, Cortex Park

samt Rosengårdscentret m.m. gør området særdeles attraktivt til både boliger og kontorer.

Ultimo 2023 blev 56 rækkehuse færdiggjort til udlejning, hvorefter området omfatter i alt 635 boliger og 7 erhvervslejemål. I 2024 startede opførelsen af 81 livstilsboliger samt 37 ungdomsboliger. Sidstnævnte etableres som tagboliger ovenpå de eksisterende ungdomsboliger.

Byggeriet foregår i stort omfang med bæredygtige materialer samtidig med, at kvaliteten i både ude- og inde arealer er prioriteret højt. Der er etableret store fællesarealer med søer, væksthuse, orangerier, træer m.m., der vil blive udvidet yderligere i forbindelse med de kommende byggerier. Bydelen omfatter boliger tilpasset alle aldersgrupper.

Ved færdiggørelsen af de kommende års byggerier planlægges der yderligere en detailbutik og mindre spise-/takeawaysteder.

Herefter resterer byggeretter til 8.000 m² kontorer og restauranter/takeaway samt 9.400 m² boliger.

Bydelens bygningsmæssige sammensætning med en blanding af erhverv og boliger, den aldersmæssige spredning i beboergruppen, den høje kvalitet både i boligerne og på udearealerne er blandt de faktorer, der har været afgørende for, at bydelen som den første i Danmark i foråret 2024 blev DGNB certificeret.

HARVINGS PAKHUS

Harvings Pakhus, som er beliggende i Københavns Sydhavn, er i 2023 og første kvartal i 2024 gennemgribende renoveret og fornyet, så ejendommen, såvel ude som inde, står som et attraktivt kontorhus.

Fokus i renoveringen var at skabe et moderne kontorhus, som med sine lokaler og faciliteter af høj kvalitet samt velbeliggende placering tæt ved Metro og motorvejsnetværk, er et aktiv for ejendommens lejere for at fastholde medarbejdere samt tiltrække nye talenter.

Ejendommen er udstyret med personalerestaurant, som drives af LOCA-gruppen og en fitness-afdeling i ejendommens højloftede kælder, som er topudstyret og tilgængelig hele døgnet rundt – faciliteter som skal bidrage til velvære og trivsel for lejernes medarbejdere.

Udlejningsaktiviteten i 2024 var, også for dette segment, præget af en generel tilbageholdenhed fra potentielle lejere. Der blev i årets løb indgået lejekontrakter med enkelte erhvervslejere. Ved udgangen af 2024 oplevede selskabet dog en stigende efterspørgsel, og der er yderligere forhandlinger i gang med potentielle lejere for de øvrige af ejendommens lejemål. Effekten af den stigende efterspørgsel forventes at slå igennem i løbet af 2025.



Harvings Pakhus, København

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Driftsmæssige forhold:

Selskabets huslejeindtægter steg i 2024 med 15 mio.kr. til i alt 561 mio.kr.

Stigningen skyldes primært den fulde effekt af opførelsen af 56 rækkehuse, som blev færdigmeldt og klarmeldt til udlejning i 2023 samt huslejereguleringer som følge af stigninger i nettoprisindekset.

Selskabets tomgangsleje, der i 2023 udgjorde 31 mio.kr. (5,6 % af de samlede huslejeindtægter), steg til 38 mio.kr. i 2024 (6,8 %).

Hovedparten af tomgangslejen er relateret til et enkelt lejemål (Harvings Pakhus), der blev fraflyttet af de tidligere lejere og er herefter gennemgribende renoveret i 2023 og 2024. Ejendommen er ombygget til et flerbrugerhus og lejemålene udlejes løbende.

Selskabets vedligeholdelsesomkostninger udgør i 2024 49 mio.kr., mod 43 mio.kr. i 2023. De realiserede omkostninger til vedligeholdelse svarer til 103 kr./m² for samtlige ejendomme mod 92 kr./m² sidste år. Stigningen skal ses i lyset af at der er gennemført en lang række energibesparende tiltag i form af bl.a. udskiftning af ældre vinduer samtidig med, at sikringen af den generelt høje vedligeholdelsesstand er prioriteret højt.

Øvrige driftsomkostninger er steget til 51 mio. i 2024 mod 42 mio.kr. i 2023, men er realiseret på niveau med budgetterede.

Årets nettoindtægter er realiseret med 427 mio.kr., hvilket svarer til 76 % af huslejeindtægterne.

Produktions-, salgs- og administrationsomkostningerne er realiseret på niveau med sidst år.

Isoleret set er personaleomkostningerne steget med 8 %, hvilket er et resultat af stigende lønninger og ansættelse af flere medarbejdere i forbindelse med forøgelsen af aktivitetsniveauet.

Resultatet af den primære drift blev på 361 mio.kr., hvilket var et fald på 7 mio.kr. i forhold til 2023. Den væsentligste årsag til faldet er højere tomgang samt forbrug relateret hertil og øget omkostninger til vedligeholdelse.

De finansielle omkostninger steg i 2024 med 13 mio. kr. til 225 mio.kr., som følge af et højere renteniveau. De finansielle omkostninger er dog realiseret 7 mio. kr. lavere end budgetteret, hvilket kan henføres til et begyndende rentefald sidst på året.

Det lavere renteniveau er udnyttet til at rentesikre den resterende del af selskabets variabelt forrentede

lån med virkning fra 2025. Selskabets andel af fast rente i mere end 5 år udgør herefter 80 % medens 19 % er med en rentebinding i >1-3 år. Rentesikkerheden er dermed betydelig.

Selskabets gennemsnitlige rente inkl. bidrag og marginaler ultimo 2024 udgjorde 3,39 % mod 3,38 % i 2023.

Selskabet realiserede finansielle indtægter på 6,4 mio.kr., som er stort set på niveau med 2023.

Resultatet før værdireguleringer udgjorde 143 mio. kr. mod 164 mio.kr. i 2023. Resultatet er realiseret på niveau med forventningerne til 2024.

Selskabet fastholder afkastkravene for 2024 for størstedelen af porteføljen. Forbedringer i ejendommenes drift, som følge af stigninger i lejeindtægterne i forbindelse med NPI-reguleringer og renoveringer, samt en mindre korrektion af afkastkrav for enkelte ejendomme medfører samlet en opskrivning på 89 mio.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav på ejendomsporteføljen er herefter 4,24 %, mens selskabets gennemsnitlige rente sat i relation til værdien af ejendommene er 1,99 %.

Årets resultat efter værdireguleringer udgør 231 mio.kr.

Balancemæssige forhold:

Selskabets balance udgjorde ultimo 2024 11.647 mio.kr. og egenkapitalen 4.444 mio.kr., hvilket giver en soliditet på 38,2 %.

Med et årsresultat på 231 mio.kr. har egenkapitalen udviklet sig positivt med 196 mio.kr. i 2024, efter en negativ regulering af selskabets rentesikringsinstrumenter på 25 mio.kr. og udlodning af udbytte for regnskabsåret på 10 mio.kr.

Værdien af rentesikringsinstrumenterne er baseret på selskabets egne beregninger, hvilket giver en positiv divergens på 25 mio.kr. i forhold til bankernes opgørelse.

Den store andel af realkreditlån med fast lang rente har, som følge af rentestigningen og anvendelsen af amortiseret kostpris, medført at selskabet har en urealiseret og ikke bogført kursregulering på 239 mio.kr.

Denne kursregulering er – som værdiansættelsen af ejendommene – en værdi på statustidspunktet og vil derfor variere i forbindelse med udsving i renten. Den rentebærende gæld udgør 57 % af den samlede ejendomsværdi ultimo 2024 (57 % i ultimo 2023).

Direktionen og bestyrelsen anser de opnåede resultater og udviklingen i indtjening, likviditet og egenkapital som meget tilfredsstillende.

VÆRDANSÆTTELSE AF EJENDOMME

I forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendomme er anvendt samme vurderingsprincipper som i de foregående år. Dette betyder, at selskabets ejendomme værdiansættes med udgangspunkt i følgende model:

Nettodriftsresultatet kapitaliseres med en markeds-konform forrentning, svarende til det vurderede afkastkrav til tilsvarende ejendomme i markedet.

Modellen og kriterierne beskrives og analyseres årligt, i forbindelse med udfærdigelsen af års-regnskabet, hvorefter der foregår en drøftelse med revisionen omkring fastlæggelsen af de endelige kriterier for specielt kapitaliseringsfaktorerne, hvor der tages hensyn til en række forhold, som ejendommens karakter (bolig/erhverv), beliggenhed, boniteten hos lejerne, længde af uopsigelighejd fra lejers side m.m.

Ved kapitaliseringen foretages regulering af leje for tomme lejemål til en vurderet markedsleje. Herudover reduceres ejendommens kapitaliserede værdi ved tomgang med ét års leje.

Det skal præciseres, at selskabet beregner ejendommenes nettoafkast med udgangspunkt i de driftsomkostninger, der forventes at skulle afholdes til ejendommenes drift i de kommende år.

Erfaringen viser, at disse omkostninger overstiger de omkostninger, som erhvervsmæglerne vil indregne i forbindelse med et eventuelt salg af ejendommene. Selskabets omkostninger er et udtryk for en høj løbende vedligeholdelse samt højere omkostninger i forbindelse med serviceringen af selskabets lejere – vicevært, trappevask og administration.

Dette forhold medfører, at selskabets afkastprocenter typisk vil være lavere ved samme værdimæssige vurdering af ejendommene.

Selskabet har valgt at fastholde afkastkravene i 2024 for størstedelen af porteføljen og korrigeret afkastkravene for enkelte strøjeendomme i Odense. Dette skal ses i lyset af en forøgelse af afkastkravet i 2023 til et tilstrækkeligt niveau.

Dette medfører en samlet opskrivning af selskabets ejendomme på 89 mio.kr.

Heraf relaterer 54 mio.kr. sig til forbedringer i de driftsmæssige resultater for ejendommene - bl.a. på grund af lejereguleringer baseret på stigningerne i netto-prisindekset i 2024.

Selskabet har til brug for regnskabsudarbejdelsen udarbejdet et selvstændigt og udførligt notat om principperne og baggrunden for værdiansættelsen

af selskabets ejendomme. Notatet er bl.a. baseret på de mæglerindikerede markedsafkast.

Markedssituationen/eksterne forhold:

Et begyndende rentefald i 2023 fortsatte som forventet ind i 2024. Det skyldes, at der i Eurozonen er kommet styr på det inflationspres, som i 2022 gav anledning til, at centralbankerne verden over strammede pengepolitikken og satte renterne op.

Med en inflation, som nærmer sig den Europæiske Centralbanks målsætning på 2 pct., har den Europæiske Centralbank og Nationalbanken som følge heraf, nedsat renterne af fire omgange i løbet af 2024 med 0,25 procentpoint i hhv. juni, september, oktober og december.

Arbejdsmarkedet udviklede sig tillige positivt i 2024, hvor den samlede beskæftigelse steg med 1.600 i løbet af året, til et historisk niveau på 3 mio. fuldtidsbeskæftigede. Samtidig er arbejdsløsheden på et stabilt og historisk lavt niveau, hvor kun 2,9 % af arbejdsstyrken er registreret ledige.

BNP er i 2024 ifølge de seneste tal fra Danmarks Statistik steget med 3,6 % mod 1,8 % i 2023, hvor særligt medicinalindustrien har bidraget til den positive udvikling.

Væksten i BNP, stigende efterspørgsel, stigende beskæftigelse og faldende renter bør alt andet lige have en positiv effekt på ejendomsmarkedet.

Det danske aktiemarkeds positive momentum fra 2023 fortsatte langt ind i 2024, men tog et større dyk sidst på året og C25-aktieindeks landende på beskedne 4,50 pct. afkast for året, hvilket er mere end 20 procentpoint lavere end de globale aktier.

Et beskedent aktiemarked, et positivt rentemarked og en stabil inflationsudvikling vil forventeligt skabe ro og sikre en "blød landing" af økonomien, som giver de bedste rammebetingelser for et positivt ejendoms-marked i 2025.

Det danske ejendomsmarked i 2024:

Første halvår af 2024 var, som i 2023, kendetegnet ved lav aktivitet, hvor sælgere og købere havde svært ved at finde et fælles referenceniveau for afkastet på de forskellige ejendomstyper.

Rentefaldet i andet halvår, og generelt mindre økonomisk uro, bidrog til en væsentlig stigning i aktivitetsniveauet. Transaktionsvolumen på det danske ejendomsmarked i 2024 endte på 52 mia. kr., hvilket er en positiv udvikling set ift. 2023, men ligger fortsat på et meget lavt niveau set i forhold til tidligere år.

Hvor vi i 2023 så en stor tilbageholdenhed fra udenlandske investorer, var 2024 præget af en gradvis

forøgelse i andelen af udenlandske aktiviteter. Første halvår af 2024 stod de for 31 pct. af den samlede transaktionsvolumen, mens den for andet halvår steg til 45 pct., hvilket indikerer genoprettet interesse for investering på det danske ejendomsmarked, og formentlig et bedre investeringsår i 2025.

Investeringsaktiviteten var, som i de foregående år, absolut størst for boligudlejningsejendomme/-projekter, der i 2024 stod for 50 % af de samlede investeringer.

Segmentet, som tidligere og fortsat i nogen grad, er påvirket af reglerne om kritisk leje, hvor nettolejeindtægter skal kunne dække omkostningerne ved et fastforrentet realkreditlån med en 30-årig afdragsprofil gør, at belåningsgraden i de større byer typisk vil være i niveauet 50-60 pct., hvilket stiller meget høje krav til egenfinansiering.

Kontorsegmentet forblev udfordret og bidrog kun med 14 pct. af den samlede transaktionsvolumen. Til gengæld overraskede industri- og logistiksegmentet ved at fastholde sin rekordandel af transaktionsvolumen på 25 pct. Den relativt høje andel skal ses i lyset af udfordringer med forsyningskæderne de seneste år, afledt af covid-19 samt blokering af Suezkanalen. Virksomhederne har fokus på at undgå svage led i forsyningskæden og ønsker at etablere sig tæt på hovedmarkederne.

Retailsegmentet var – som i 2023 – udfordret da forbrugerne udviste tilbageholdenhed. Reallønnen som i de seneste år har været udhulet, viste dog en positiv udvikling i 2024, hvor reallønnen steg med 3,20 pct. I samspil med faldende renter og lav stabil inflation bidrager udviklingen til forbedret købekraft hos forbrugerne og indikerer optimisme for detailhandlen.

Investorinteressen for ejendomsmarkedet – villigheden til at købe og ønsket til afkastet – afhænger af en lang række faktorer som generel økonomisk usikkerhed, inflation, rente, arbejdsløshed m.m.

Overordnet skal afkastet, der handles til, dog sikre en tilfredsstillende nettoforrentning. Et mål for nettoforrentningen er yield gap'et – defineret som forskellen mellem ejendomsafkastet og en relevant rente.

De seneste års rentestigning har medført en indsnævring af yield gap'et, men med de faldende renter og udsigt til yderligere rentefald, bevæger vi os langsomt og roligt mod et mere normaliseret og historisk gennemsnit for yield gap'et.

DEN FORVENTEDE ØKONOMISKE UDVIKLING

Der er i 2024 ikke færdiggjort nye byggerier, hvorfor stigning i huslejeindtægterne primært vedrører ordinær lejeudvikling. Medio 2024 er der opstartet

byggerier af yderligere 81 livstilsboliger og 37 ungdomsboliger. Byggerierne forventes afsluttet i 2. halvår 2025 og bidrager til, at huslejeindtægterne stiger til budgetterede 571 mio.kr.

Selskabets tomgang steg i 2024 til 38 mio.kr. svarende til 6,8 % af de samlede lejeindtægter. Gennem betydelige investeringer i tomme erhvervslejemål er det forventningen, at tomgangen vil falde til 30 mio.kr. i 2025, svarende til 5,3 % af de samlede lejeindtægter.

De tidligere års stigende overudbud af lejeboliger er ved at stagnere. Ændrede markedsvilkår med højere renter og dyrere byggematerialer har bremset igangsætningen af nye boligprojekter i hhv. 2023 og 2024, hvilket medfører et fald i det midlertidige overudbud af boliger.

På trods af et midlertidigt overudbud, oplever selskabet ingen væsentlige ændringer, i den stort set ikke eksisterende tomgang for selskabets boliglejemål

Den høje udlejningsprocent for selskabets ejendomme skyldes primært, at de kvalitets-, beliggenheds- og prismæssigt er interessante for potentielle lejere.

Nettolejeindtægterne forventes i 2025 af stige til 541 mio.kr.

Selskabets driftsomkostninger forventes at stige i takt med udvidelsen af porteføljen.

Det lave renteniveau er udnyttet til at rentesikre den resterende del af selskabets variabelt forrentede lån med virkning fra 2025. Selskabets finansielle omkostninger er budgetteret med 236 mio.kr. og der budgetteres med et resultat før finansiering på 387 mio.kr. og efter på 154 mio.kr.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 a

Forretningsmodel:

Barfoed Group er et ejendomsselskab, der gennem udlejning, drift og renoveringer/ombygninger skaber løbende værditilvækst på selskabets ejendomsportefølje. Selskabets primære investeringsobjekt er velbeliggende bolig- og butiksejendomme på tværs af Fyn, Jylland og Sjælland. Selskabets bolig ejendomme er primært beliggende i Odense, mens butiksejendomme primært er beliggende i København K.

Selskabet har domicil i Odense og har foruden sin faste medarbejderstab en række eksterne rådgivere tilknyttet. I de kommende år vil selskabet fortsat være involveret i byggeri af primært boliger til egen portefølje. Byggerierne vil ske ved udnyttelse af byggeretter relateret til selskabets eksisterende ejendomsportefølje.

Risikoanalyse:

Selskabet opererer på et gennemreguleret marked og overholder den gældende lovgivning på de relevante områder, hvorfor der ikke findes behov for særskilte politikker. Selskabets risiko for at blive påvirket af ovennævnte områder vurderes derfor at være begrænsede. Desuden vurderes det ikke, på baggrund af organisationens størrelse, at fraværet af formelle interne processer eksponerer selskabet for risici forbundet med gener i forhold til selskabets medarbejdere. Der foretages en løbende vurdering af behovet for politikker.

Miljø- og klimapåvirkning:

Selskabet har ikke fundet behov for at udarbejde en politik for miljø- og klimapåvirkning, da området ikke vurderes at udgøre en væsentlig risiko for selskabets muligheder for at drive forretningen og vokse.

Klimapåvirkningen afledt af selskabets aktiviteter vurderes tillige til at være begrænset.

Sammensætningen af selskabets ejendomsportefølje afspejler selskabets overordnede strategi, hvor sikkerhed for udlejning er vigtig. Selskabet arbejder aktivt for at mindske tomgangen i selskabets portefølje, blandt andet via konverteringer af kontorlejemål til boliglejemål. Herigennem sikres bl.a. at selskabet undgår at bidrage til uensigtsmæssig klimapåvirkning i form af tomme ejendomme.

Sociale- og medarbejderforhold:

Selskabet har ikke en nedskreven politik vedrørende sociale- og medarbejderforhold. På baggrund af organisationens størrelse er det ikke vurderet nødvendigt at have formaliserede processer i en sådan grad at nedskrevne politikker er relevante.

Selskabet er opmærksomme på det nye ansvar, der følger med selskabets aktivitet i forbindelse med

etableringen af nye boliger. Ledelsen er særligt opmærksom på, at selskabet i forbindelse med projekter kun vælger leverandører, som følger den gældende lovgivning og de danske myndigheders retningslinjer.

Menneskerettigheder og antikorruption:

Selskabet har ikke nogen særskilt politik for menneskerettigheder, da selskabet alene driver forretning i gennemregulerede markeder, hvor menneskerettigheder beskyttes og opretholdes i kraft af den nationale lovgivning, overenskomster og de danske myndigheder. Herudover har selskabet alene aktiviteter i Danmark, og disse ting sammenholdt gør, at det er selskabets vurdering, at risikoen for selskabets mulige eksponering mod brud på menneskerettigheder ikke er til stede i en grad, der fordrer en nedskreven politik for menneskerettigheder.

Det samme gør sig gældende for antikorruption. Barfoed Group har med udgangspunkt i selskabets forretningsmodel, og det faktum at virksomhedens marked udelukkende er Danmark, ikke vurderet, at risikoen for selskabets mulige eksponering mod korruption og bestikkelse er til stede i en grad, der fordrer en nedskreven politik herfor.

LOVPLIGTIG REDEGØRELSE FOR DATAETIK, JF. ÅRSREGNSKABSLOVENS § 99 d

På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en særskilt offentlig politik for dataetik. Dette fravalg skyldes, at man i Barfoed Group har vurderet risikoen for ukorrekt behandling og misbrug af data som værende lille. Derudover arbejder selskabet kun i begrænset omfang med data, hvilket også er med til at forklare fravalget. Der foretages en løbende vurdering af behovet for politikker.





SØLV

DGNB-certificering, manualversion 2020
Byområder

RÅDET
FOR
BÆREDYGTIGT
BYGGERI

MUNKEBJERG PARK

Danmarks første DGNB-certificerede byområde

Munkebjerg Park er et nyt og levende boligområde i Odense med fokus på konkrete bæredygtighedstiltag. Det er Danmarks første byområde, der er blevet certificeret efter DGNB-standarden, hvilket er en anerkendelse af dets helhedsorienterede tilgang til bæredygtighed – herunder social-, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Her forenes det bedste af bylivet med ro og grønne områder. Beboerne i Munkebjerg Park kan nyde et aktivt og forbundet liv med andre mennesker, samtidig med at der er plads til ro og fordybelse. Bydelen er designet til at rumme alle generationer og skabe et dynamisk fællesskab, hvor livet blomstrer.



BARFOED GROUP



Munkebjerg Park, Odense



Nedergade, Odense

RISIKOFAKTORER

Selskabet arbejder løbende på at minimere de risici, der er knyttet til selskabets aktiviteter for der igennem at sikre en fortsat god og stabil udvikling.

De væsentligste risikofaktorer, der kan påvirke selskabets rentabilitet, likviditet og soliditet, kan opdeles i følgende overordnede kategorier:

- Driftsmæssige forhold
- Markedsafkast på ejendomme
- Rente
- Finansielle risici
- Regulative forhold

Driftsmæssige forhold:

Lejeindtægter

Selskabets lejemål består af 2 hovedkategorier: bolig- og erhvervslejemål.

Lejen for boliglejemål er et reguleret område, hvor mulighederne for lejereguleringer er beskedne. Lejen vil typisk blive reguleret enten i forbindelse med udviklingen i omkostningerne ved umoderniserede og delvist moderniserede lejemål, eller for gennemgribende moderniserede og nye lejemål med indeksering. Risikoen for væsentlige udsving i lejeindtægterne for boligejendomme er derfor ubetydelig.

Den største del af boliglejeindtægterne tager udgangspunkt i en markedsbaseret leje. I perioder med et overudbud af lejeboliger, kan lejen risikere at

skulle reguleres i nedadgående retning. Da selskabets lejeniveauer generelt ligger i den lave ende af markedssegmentet, samtidig med at boligerne kvalitets- og beliggenhedsmæssigt er i den absolut bedste del af markedet, forventer selskabet ikke pres på lejeniveauerne.

Lejen for erhvervslejemål reguleres oftest som en indeksering baseret på nettoprisindekset samtidig med, at der kan ske regulering af lejers betalinger over driftsregnskabet i forbindelse med stigende ejendomsudgifter. Dette sikrer en stabilitet i lejeindtægterne. Herudover kan lejen af begge parter kræves reguleret til markedsleje, hvis dette ikke er fraveget i lejeaftalen.

Tomgang

Tomgang har betydning for resultatet, idet enhver tomgang fuldt ud kan ses på selskabets resultat.

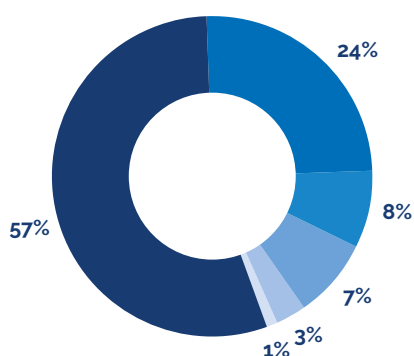
Tomgangsrisikoen vurderes på trods af et midlertidigt overudbud af boliger at være ubetydelig for dette segment.

Selskabets lejeindtægter fordeler sig på følgende måde:

23

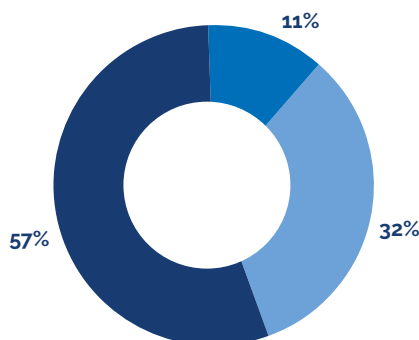
OMSÆTNING

Lejeindtægternes fordeling



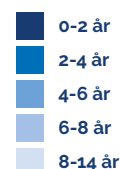
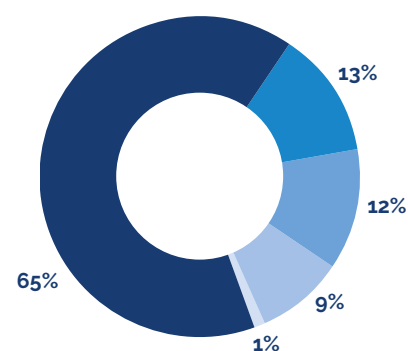
TYPE

Lejeindtægternes fordeling



ÅRLIG LEJE OVER 1 MIO. KR.

Opsigelsesperiode på erhvervslejemål



Risikoen for tomgang på erhvervslejemål er relateret til beliggenhed, anvendelsesmuligheder samt lejers uopsigelighedsperiode og bonitet. Selskabet foretager gennemgribende renoveringer af tomme lejemål for at opnå et absolut konkurrencedygtigt produkt. Disse betydelige investeringer foretages primært via egne midler.

Den væsentligste risiko er således relateret til store lejere med en kort uopsigelighed. Lejere med husleje på mere end 1 mio. kr. og en uopsigelighed på under 2 år udgør ca. 16% af de samlede lejeindtægter.

For at mindske de konjunkturbestemte tomgangsrisici forsøger selskabet, ved indgåelse af erhvervslejekontrakter, at opnå størst mulig uopsigelighed fra lejers side, samtidig med at kommende lejers bonitet og betalingsevne vurderes.

Markedsafkastet på ejendomme:

Markedsafkastet for ejendomme har alene betydning for vurderingen af selskabets soliditet, mens det ingen indflydelse har på hverken driften eller likviditeten.

Den regnskabsmæssige værdiansættelse er baseret på lejeindtægter og driftsudgifter samt et defineret afkastkrav.

24

Selskabet fastlægger afkastkravet ud fra en analyse af ejendomsmarkedet med udgangspunkt i udsagn fra de førende ejendomsmæglere og hensyntagen til både lejeniveauerne, i forhold til markedet, samt de faktiske medtagne driftsomkostninger. Analyser har vist, at selskabet har højere omkostninger til bl.a. vedligeholdelse og viceværter, end mæglerne vil medtage ved værdiansættelsen af ejendomme.

Selskabets aktiver består af 61% boligejendomme og 39% erhvervsnejendomme målt på m² og hhv. 62% og 38% målt på lejeindtægter.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- Et afkastkrav mellem 3,25% og 7,00% med et gennemsnit på 4,24%
- Vedligeholdelsesomkostninger på 92 kr. pr. m² for boligejendomme og 69 kr. pr. m² for erhvervsnejendomme med et gennemsnit på 82 kr. pr. m² svarende til kr. 38,8 mio. på årsbasis.
- Administrationsomkostninger på kr. 2.781 pr. lejemål svarende til ca. 2% af lejeindtægterne.

Sammenhængen mellem afkastkrav og egenkapital ved normaliseret drift og uændret rente er angivet i nedenstående tabel.

Tabellen er opstillet i t.kr. ekskl. værdier af ubebyggede grunde.

Det skal bemærkes, at en stigning/fald i afkastkrav/rente vil have en modsatrettet effekt på værdien af selskabets rentesikringsinstrumenter. En effekt, der ikke kan beregnes præcist, men vil have en modsatrettet effekt på egenkapitalen.

Egenkapitalens størrelse og den høje soliditetsgrad bevirker, at selv ved eventuelle rentestigninger vil både egenkapital og soliditet være meget tilfredsstillende.

Tabellen på modsatte side angiver de anvendte intervaller for afkastprocenter anvendt i værdiansættelsen fordelt på hovedstadsområdet og provinsen.

Afkastkrav	Ejendommenes resultat, t.kr.	Teoretisk markeds-værdi, t.kr.	Bogført ejendoms-værdi, t.kr.	Forskels-værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2024, t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms-værdi pr. m ² , t.kr.
5,10%	469.147	9.303.832	11.178.866	-1.875.034	4.444.080	2.569.046	19.000
5,00%	469.147	9.487.811	11.178.866	-1.691.055	4.444.080	2.753.025	19.376
4,90%	469.147	9.679.300	11.178.866	-1.499.566	4.444.080	2.944.514	19.767
4,80%	469.147	9.878.767	11.178.866	-1.300.099	4.444.080	3.143.981	20.174
4,70%	469.147	10.086.722	11.178.866	-1.092.144	4.444.080	3.351.936	20.599
4,60%	469.147	10.303.719	11.178.866	-875.147	4.444.080	3.568.933	21.042
4,50%	469.147	10.530.360	11.178.866	-648.506	4.444.080	3.795.574	21.505
4,40%	469.147	10.767.303	11.178.866	-411.563	4.444.080	4.032.517	21.989
4,30%	469.147	11.015.266	11.178.866	-163.600	4.444.080	4.280.480	22.495
4,24%	469.147	11.178.866	11.178.866	-	4.444.080	4.444.080	22.829
4,20%	469.147	11.275.038	11.178.866	96.172	4.444.080	4.540.252	23.026
4,10%	469.147	11.547.481	11.178.866	368.615	4.444.080	4.812.695	23.582
4,00%	469.147	11.833.546	11.178.866	654.680	4.444.080	5.098.760	24.166
3,90%	469.147	12.134.281	11.178.866	955.415	4.444.080	5.399.495	24.780
3,80%	469.147	12.450.845	11.178.866	1.271.979	4.444.080	5.716.059	25.427

Afkastprocentinterval:	ANDEL AF PORTEFØLJEN MÅLT PÅ DAGSVÆRDIER		GENNEMSNITLIGT AFKAST		GENNEMSNITLIG PRIS PR. M²	
	Provinsen	Hoved- stads- området	Provinsen	Hoved- stads- området	Provinsen	Hoved- stads- området
< 3,75%	15,32%	6,59%	3,60%	3,33%	30.381	102.604
3,75% - 3,99%	22,60%	11,88%	3,75%	3,75%	20.717	27.552
4,00% - 4,24%	1,55%	4,40%	4,00%	4,00%	20.923	49.788
4,25% - 4,49%	3,88%	5,37%	4,25%	4,25%	19.626	34.411
4,50% - 4,74%	2,86%	1,52%	4,50%	4,50%	26.608	30.363
4,75% - 4,99%	0,56%	-	4,92%	-	19.195	-
5,00% - 5,24%	3,70%	-	5,00%	-	14.807	-
5,25% - 5,49%	6,56%	-	5,25%	-	11.306	-
> 5,50%	9,67%	3,54%	5,98%	5,90%	11.374	17.806
Total	66,70%	33,30%	4,33%	4,04%	18.208	46.443
I alt	100,00%		4,24%		22.829	

Rente:

Selskabets forpligtelser består hovedsageligt af langfristede gældsforpligtelser, der er karakteriseret ved lange commitments fra kreditgiver med fast eller variabel rente.

En del af selskabets variabelt forrentede gældsforpligtelser er gennem rentesikringsinstrumenter omlagt til fast rente. Disse aftaler er med en gennemsnitlig resterende fastrenteperiode på 13,33 år. Det lave renteniveau i løbet af 2024 er ligeledes udnyttet til at rentesikre den resterende del af selskabets variabelt forrentede lån med virkning fra 2025. Selskabets fastforrentede gældsforpligtelser inkl. renteaftaler med fast rente i mere end 3 år udgør 80% af de samlede langfristede rentebærende gældsforpligtelser, mens 63% af gældsforpligtelserne er med en gennemsnitlig rentebinding på næsten 19 år jf. nedenstående oversigt (t.kr.):

Selskabets renteaftaler er i stort omfang indgået i slutningen af 2008. Da det nuværende lange renteniveau imidlertid er lavere end på tidspunktet for etableringen af renteaftalerne, er markedsværdien negativ.

Følsomheden på markedsværdierne af renteaftalerne udgør 2,6 mio. kr. for hvert rentepunkt. Dette

indebærer, at markedsværdierne reduceres med 129 mio.kr. ved en stigning i de lange renter på 0,50%. Siden 2016 er reguleringerne af markedsværdierne foretaget over egenkapitalen og ikke som tidligere over resultatopgørelsen.

Udover ændringerne relateret til udsving i renten vil markedsværdierne - i takt med en reduktion af restløbetiden på de indgåede rentesikringsinstrumenter - blive forbedret med 77 mio. kr. frem til udgangen af 2026 ved uændret renteniveau.

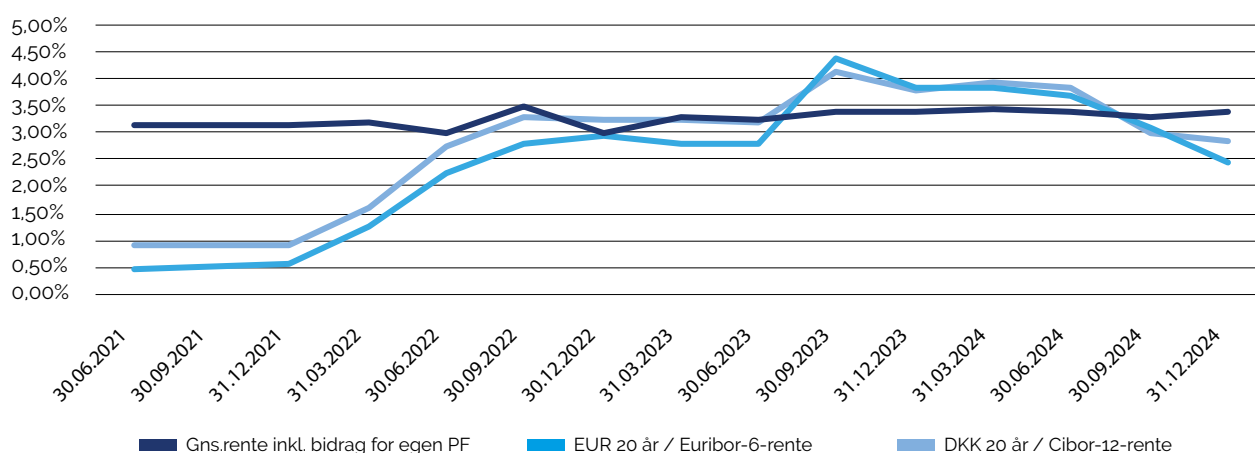
Den driftsmæssige følsomhed ved renteændringer er beskeden på kort sigt. En rentestigning på 1% vil således reducere driftsoverskuddet med skønsmæssigt 1-2 mio. kr. årligt i perioden 2025 til 2026. Rentestrategien har medført, at selskabet kun i meget begrænset omfang har været påvirket af rentestigningerne. Selskabets gennemsnitlige rente inkl. bidrag og marginaler udgjorde således 3,39% ultimo 2024 mod 3,38% primo 2024, hvilket illustreres af grafen på næste side, hvor renteudviklingen, markedsmæssigt og hos selskabet, igennem de seneste år fremgår.

25

Fastrenteperiode

Gæld / aftale	> 10 år	> 3 - 10 år	> 1 - 3 år	≤ 1 år	I alt
Prioritetsgæld	1.918.761	1.113.591	1.239.208	2.205.286	6.476.846
Renteaftaler	2.151.060	-	-	-2.151.060	-
=	4.069.821	1.113.591	1.239.208	54.226	6.476.846
Andel	63%	17%	19%	1%	100%
Fastrenteperiode, år	18,56	4,37	1,79	< 1	

RENTEUDVIKLING



Selskabets finansielle risici:

Selskabets finansielle risici kan opdeles i følgende kategorier:

- Finansiering af igangværende projekter
- Stigninger i byggeomkostninger i byggeperioden
- Krise i den finansielle sektor
- Likviditetsmæssige udfordringer

har foretaget en revurdering af skemalagte byggerier med henblik på en optimal afvikling af disse, herunder ved at udskyde og opdele enkelte projekter.

Da selskabets primære aktivitet er ejendomsdrift og ikke byggerier vil udskydelsen af enkelte byggeprojekter kun have yderst beskeden driftsøkonomisk påvirkning.

Finansiering af igangværende projekter

Finansieringen af selskabets byggeprojekter sker dels ved optagelse af størst muligt realkreditlån og dels ved egenfinansiering. For at skabe den størst mulige sikkerhed indhentes der tilsagn om og tilkendegivelse af størrelsen på et realkreditlån før igangsætning af et byggeprojekt.

Afledt af det højere renteniveau og reglerne om kritisk leje, har man typisk kun kunne opnå lån svarende til 50 – 60 % af ejendommens værdi efter opførelse og udlejning. Nye byggeprojekter vurderes derfor ud fra, at der skal være en betydelig egenfinansiering.

Da renterne har en nedadgående tendens og forventeligt vil falde yderligere i 2025, vil det kunne betyde, at der opnås større realkreditbelåning end forudsat ved byggeriernes igangsætning.

Stigninger i byggeomkostninger i byggeperioden

I forbindelse med selskabets byggerier forsøges det sikret, at fagentreprenørerne ikke kan varsle unormale prisstigninger i byggeperioden, hvorved der skabes den størst mulige sikkerhed i forhold til væsentlige budgetoverskridelser.

Igangsættelsen af byggeprojekter vurderes løbende i faser fra idéfasen over planlægningen og opnåelse af byggetilladelser til den fysiske opstart. Selskabet

Krise i den finansielle sektor

Finanskrisen dokumenterede vigtigheden af, at selskabet forholder sig aktivt til såvel de finansielle samarbejdspartnere som det commitment, der kan opnås i forbindelse med långivningen.

For at minimere denne risiko i forbindelse med en krise i den finansielle sektor, har selskabet valgt udelukkende at anvende systemiske pengeinstitutter og samtidig valgt en finansiering med 1. prioritetsbelåninger i form af realkreditlån med lange commitments.

Selskabet har således ingen 2. prioritetsbelåninger, men alene drifts- og byggekreditter ved siden af realkreditbelåningen.

Likviditetsmæssige udfordringer

Ejendomsselskaber vil typisk have betydelige afdrag på realkreditbelåning samtidig med, at det vil være nødvendigt løbende at foretage renoveringer i forbindelse med gendulejninger ved siden af den almindelige vedligeholdelse af ejendomme.

Driftens likviditetsbidrag skal således kunne dække afdrag og renoveringer samt betalingen af skatter.

I et normalt belåningsmarked vil det være muligt løbende at hjemtage tillægsbelåninger i takt med de foretagne afdrag og værdiforøgende renoveringer.

Selskabet har sikret sig, at den løbende drift kan dække afdrag, ordinære renoveringer og skat, hvorved en eventuel ændret situation for optagelse af tillægsbelåninger ikke på kort sigt kan påvirke selskabet nævneværdigt.

Regulative forhold:

Selskabet vurderer løbende konsekvenserne af både forslag og vedtagne love m.m. for at minimere påvirkningerne. Herudover involverer selskabet sig løbende i den politiske debat om disse forhold, både direkte og indirekte, bl.a. igennem aktiv deltagelse i Ejendom Danmark.

Ved siden af lovgivning, direkte relateret til ejendomsbranchen, vil den igangværende initiering af ESG skabe nye udfordringer og risici. Selskabet er foreløbig ikke direkte omfattet og skal således ikke rapportere efter CSRD-direktivet, men vil dog på længere sigt være indirekte omfattet, da selskabets finansielle samarbejdspartnere er underlagt direktivet. I den forbindelse er selskabet i løbende dialog med specialister på området, som revisorer, finansielle samarbejdspartnere, ingeniører og rådgivere.

27





Munkebjerg Park, Odense





BARFOED GROUP

06.

Resultatopgørelse

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Nettoomsætning fra huslejeindtægter ved fuld udlejning		561.444	546.855
Nettoomsætning, tomgangsleje		-38.358	-30.627
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, netto	1	523.086	516.228
Vedligeholdelse		-48.992	-43.364
Øvrige driftsomkostninger		-51.222	-41.801
Resultat ved udlejning af investeringsejendomme		422.872	431.063
Andre driftsindtægter		13.736	11.907
Andre driftsomkostninger		-9.896	-9.674
Resultat af øvrig drift		3.840	2.233
Administrationsindtægt		284	283
Nettoindtægter		426.996	433.579
Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger		-32.506	-33.410
Personaleomkostninger	2	-37.087	-34.434
Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-4.382	-4.356
Fordelte indirekte produktionsomkostninger		7.991	6.831
Resultat af primær drift		361.012	368.210
Finansielle indtægter	4	6.420	7.700
Finansielle omkostninger	5	-224.744	-211.474
Resultat før værdireguleringer		142.688	164.436
Værdireguleringer af investeringsejendomme		88.514	-76.724
ÅRETS RESULTAT		231.202	87.712

31



BARFOED GROUP

07.

Balance



BALANCE

Pr. 31. december 2024

		2024	2023
AKTIVER	Note	t.kr.	t.kr.
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	11.246.065	11.024.919
Andre ejendomme	6	72.794	73.021
Bygninger under opførelse	6	190.431	30.041
Driftsmateriel og inventar	6	27.240	16.560
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.536.530</u>	<u>11.144.541</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	167	147
Obligationer	8	64.139	62.814
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>64.306</u>	<u>62.961</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>11.600.836</u>	<u>11.207.502</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	9	2.432	396
Andre tilgodehavender		8.881	15.585
Tilgodehavender i alt		<u>11.313</u>	<u>15.981</u>
Likvide beholdninger		<u>35.118</u>	<u>35.358</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>46.431</u>	<u>51.339</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>11.647.267</u></u>	<u><u>11.258.841</u></u>

BALANCE

Pr. 31. december 2024

PASSIVER	Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
EGENKAPITAL			
Selskabskapital	10	1.000	1.000
Reserve for rentesikringsinstrumenter		-489.873	-464.541
Overført resultat		4.922.953	4.701.751
Foreslået udbytte		10.000	10.000
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.444.080</u>	<u>4.248.210</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til vedligeholdelse	11	1.358	1.746
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>1.358</u>	<u>1.746</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	6.268.855	6.125.235
Rentesikringsinstrumenter	16	451.847	425.945
Forudbetalt leje og deposita		165.527	162.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.886.229</u>	<u>6.714.040</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	84.266	77.056
Rentesikringsinstrumenter	16	38.026	38.596
Bankgæld		104.752	87.264
Leverandørgæld		46.377	36.828
Anden gæld		42.179	55.101
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>315.600</u>	<u>294.845</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>7.201.829</u>	<u>7.008.885</u>
PASSIVER I ALT		<u>11.647.267</u>	<u>11.258.841</u>
Resultatdisponering	13		
Sikkerhedsstillelser	14		
Eventualforpligtelser	15		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17		
Nærtstående parter	18		

35



BARFOED GROUP

08.

Egenkapital- og
pengestrømsopgørelse



EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital t.kr.	Reserve for rente- sikrings- instru- menter t.kr.	Overført resultat t.kr.	Forslået udbytte t.kr.	Egen- kapital i alt t.kr.
Saldo pr. 1/1 2024	1.000	-464.541	4.701.751	10.000	4.248.210
Udbetalt ordinært udbytte	-	-	-	-10.000	-10.000
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter	-	-25.332	-	-	-25.332
Overført jf. resultatdisponering	-	-	221.202	10.000	231.202
	<u>1.000</u>	<u>-489.873</u>	<u>4.922.953</u>	<u>10.000</u>	<u>4.444.080</u>

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Pengestrøm fra driftsaktiviteten		
Resultat af primær drift	361.012	368.210
Årets af- og nedskrivninger samt hensættelser	3.994	4.421
	365.006	372.631
Forskydninger i indestående i Grundejernes Investeringsfond	-2.036	51
Forskydninger i tilgodehavender	6.704	-2.797
Forskydninger i gæld til leverandører	9.549	-64
Forskydninger i anden gæld	-12.922	10.003
Betalt vedrørende finansielle poster netto	-218.324	-203.774
Amortisering af kreditomkostninger	5.238	5.032
Op- og nedskrivning af obligationer	-1.646	-1.245
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	151.569	179.837
Afdrag langfristede gældsforpligtelser	-78.879	-77.236
Pengestrøm fra driftsaktiviteten efter afdrag	72.690	102.601
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten		
Køb/salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver (netto)	-307.857	-582.808
Køb/salg af finansielle anlægsaktiver (netto)	301	-22.412
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-307.556	605.220
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten		
Kapitalejerne:		
Udbytte	-10.000	-70.000
Fremmedfinansiering:		
Etablering af prioritetslån og lån i kreditinstitutter, netto	224.471	243.283
Forskydninger i bankgæld	17.488	87.264
Forskydninger i forudbetalt husleje og deposita	2.667	-4.129
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	234.626	256.418
ÅRETS PENGESTRØM	-240	-246.201
Likvide beholdninger pr. 1/1 2024	35.358	281.559
Årets pengestrøm	-240	-246.201
Likvide beholdninger pr. 31/12 2024	35.118	35.358

39



BARFOED GROUP

09.

Noter

NOTER

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Note 1. Fordeling af nettoomsætning fra huslejeindtægter		
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, bolig m.m.	323.893	308.569
Nettoomsætning fra huslejeindtægter, erhverv	199.193	207.659
	<u>523.086</u>	<u>516.228</u>
Note 2. Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	61.891	57.066
Pensionsomkostninger	6.879	6.529
Andre omkostninger til social sikring	1.521	1.469
	<u>70.291</u>	<u>65.064</u>
Heraf lønninger overført til andre driftsomkostninger	-5.779	-6.102
Heraf lønninger overført til forbedring, drift, og vedligeholdelse af investeringsejendomme	-27.425	-24.528
	<u>37.087</u>	<u>34.434</u>
Vederlag til bestyrelse udgør	605	423
Vederlag til to medlemmer af direktionen udgør	6.535	7.096
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>117</u>	<u>109</u>
Note 3. Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Andre ejendomme	841	832
Driftsmateriel og inventar	4.307	3.662
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	-766	-138
	<u>4.382</u>	<u>4.356</u>
Note 4. Finansielle indtægter		
Renter/udbytte obligationer	3.215	1.638
Opskrivning af obligationer	1.646	1.245
Kursgevinst/-tab af obligationer	25	735
Renter Grundejernes Investeringsfond	44	44
Nedskrivning renteindtægter Grundejerens Investeringsfond	-27	-44
Andre renteindtægter	1.517	4.082
	<u>6.420</u>	<u>7.700</u>

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Note 5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	196.570	176.804
Andre renteomkostninger	11.114	6.351
Valutakursregulering	10	25
Renteforskel renteaftaler	17.050	28.294
	<u>224.744</u>	<u>211.474</u>

Note 6. Materielle anlægsaktiver	Investe- ringsejendomme	Andre ejendomme	Bygning- er under opførelse	Driftsma- teriel og inventar
Kostpris				
Saldo pr. 1/1 2024	7.259.274	83.198	30.041	41.935
Overførsel	11.846	-	-11.846	-
Tilgang i årets løb, køb	8.526	-	-	19.092
Tilgang i årets løb, forbedringer	112.260	614	172.236	-
Afgang i årets løb	-	-	-	-5.125
Kostpris pr. 31/12 2024	<u>7.391.906</u>	<u>83.812</u>	<u>190.431</u>	<u>55.902</u>
Opskrivninger				
Saldo pr. 1/1 2024	3.854.800	-	-	-
Årets opskrivninger	161.612	-	-	-
Tilbageførte opskrivninger	-77.469	-	-	-
Opskrivninger pr. 31/12 2024	<u>3.938.943</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Af- og nedskrivninger				
Saldo pr. 1/1 2024	89.155	10.177	-	25.375
Årets af- og nedskrivninger	7.119	841	-	4.307
Tilbageførte nedskrivninger	-11.490	-	-	-
Af- og nedskrivning på afhændede og udrangerede aktiver	-	-	-	-1.020
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2024	<u>84.784</u>	<u>11.018</u>	<u>-</u>	<u>28.662</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024	<u>11.246.065</u>	<u>72.794</u>	<u>190.431</u>	<u>27.240</u>
Indregnede byggelånsrenter m.v.	<u>11.684</u>		<u>497</u>	

Note 6. Materielle anlægsaktiver - fortsat

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- et afkastkrav mellem 3,25% og 7,00% med et gennemsnit på 4,24%,
- vedligeholdelsesomkostninger på 92 kr. pr. m² for boligejendomme og 69 kr. pr. m² for erhvervsjendomme med et gennemsnit på 82 kr. pr. m² svarende til kr. 38,8 mio. på årsbasis,
- administrationsomkostninger på kr. 2.781 pr. lejemål svarende til ca. 2% af lejeindtægterne.

Sammenhængen mellem afkastkrav og egenkapital ved normaliseret drift og uændret rente er angivet i første tabel. Tabellen er opstillet i t.kr. ekskl. værdier af ubebyggede grunde m.v.

I anden tabel angives de anvendte intervaller for afkastprocenter anvendt i værdiansættelsen fordelt på hovedstadsområdet og provinsen.

Afkastkrav	Ejendommenes resultat, t.kr.	Teoretisk markedsværdi, t.kr.	Bogført ejendoms-værdi, t.kr.	Forskels-værdi, t.kr.	Egenkapital 31/12 2024 t.kr.	Justeret egenkapital, t.kr.	Ejendoms-værdi pr. m², t.kr.
5,10%	469.147	9.303.832	11.178.866	-1.875.034	4.444.080	2.569.046	19.000
5,00%	469.147	9.487.811	11.178.866	-1.691.055	4.444.080	2.753.025	9.376
4,90%	469.147	9.679.300	11.178.866	-1.499.566	4.444.080	2.944.514	19.767
4,80%	469.147	9.878.767	11.178.866	1.300.099	4.444.080	3.143.981	20.174
4,70%	469.147	10.086.722	11.178.866	-1.092.144	4.444.080	3.351.936	20.599
4,60%	469.147	10.303.719	11.178.866	-875.147	4.444.080	3.568.933	21.042
4,50%	469.147	10.530.360	11.178.866	-648.506	4.444.080	3.795.574	21.505
4,40%	469.147	10.767.303	11.178.866	-411.563	4.444.080	4.032.517	21.989
4,30%	469.147	11.015.266	11.178.866	-163.600	4.444.080	4.280.480	22.495
4,24%	469.147	11.178.866	11.178.866	-	4.444.080	4.444.080	22.829
4,20%	469.147	11.275.038	11.178.866	96.172	4.444.080	4.540.252	23.026
4,10%	469.147	11.547.481	11.178.866	368.615	4.444.080	4.812.695	23.582
4,00%	469.147	11.833.546	11.178.866	654.680	4.444.080	5.098.760	24.166
3,90%	469.147	12.134.281	11.178.866	955.415	4.444.080	5.399.495	24.780
3,80%	469.147	12.450.845	11.178.866	1.271.979	4.444.080	5.716.059	25.427

43

Afkastprocentinterval:	ANDEL AF PORTEFØLJEN MÅLT PÅ DAGSVÆRDIER		GENNEMSITLIG AFKAST		GENNEMSITLIG PRIS PR. M²	
	Provinsen	Hovedstadsområdet	Provinsen	Hovedstadsområdet	Provinsen	Hovedstadsområdet
< 3,75%	15,32%	6,59%	3,60%	3,33%	30.381	102.604
3,75% - 3,99%	22,60%	11,88%	3,75%	3,75%	20.717	27.552
4,00% - 4,24%	1,55%	4,40%	4,00%	4,00%	20.923	49.788
4,25% - 4,49%	3,88%	5,37%	4,25%	4,25%	19.626	34.411
4,50% - 4,74%	2,86%	1,52%	4,50%	4,50%	26.608	30.363
4,75% - 4,99%	0,56%	-	4,92%	-	19.195	-
5,00% - 5,24%	3,70%	-	5,00%	-	14.807	-
5,25% - 5,49%	6,56%	-	5,25%	-	11.306	-
> 5,50%	9,67%	3,54%	5,98%	5,90%	11.374	17.806
Total	66,70%	33,30%	4,33%	4,04%	18.208	46.443
I alt	100,00%		4,24%		22.829	

Note 7. Kapitalandele i associerede virksomheder**Kostpris**

Saldo pr. 1/1 2024	147
Tilgang i årets løb	20
Kostpris pr. 31/12 2024	167

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024

167

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Selskabskapital, kr.	Ejerandel
V3 Clothing Company ApS	Odense	50.000	49%
Copenhagen Clothing Company ApS	Odense	40.000	49%

Resultat og egenkapital udgjorde efter seneste årsregnskaber hhv. -201 t.kr. og 395 t.kr.

Obligationer**Note 8. Finansielle anlægsaktiver****Kostpris**

Saldo pr. 1/1 2024	61.569
Afgang i årets løb	-303
Kostpris pr. 31/12 2024	61.266

Opskrivninger

44

Saldo pr. 1/1 2024	1.245
Årets opskrivninger	1.646
Opskrivning på afhændede aktiver	-18
Opskrivninger pr. 31/12 2024	2.873

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024

64.139

2024

Note 9. Indestående i Grundejernes Investeringsfond

t.kr.

Kostpris

Saldo pr. 1/1 2024	5.747
Tilgang i årets løb	672
Afgang i årets løb	-396
Kostpris pr. 31/12 2024	6.023

Nedskrivninger

Saldo pr. 1/1 2024	5.351
Tilbageførte nedskrivninger	-1.760
Nedskrivninger pr. 31/12 2024	3.591

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024

2.432

Note 10. Selskabskapital

Selskabets kapital t.kr. 1.000 er fordelt på kapitalandele á kr. 1 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de sidste 5 år:

	2024	2023	2022	2020	2020
Primo	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
01.jan	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
31.dec	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Note 11. Hensættelser til vedligeholdelse

	2024	2023
	t.kr.	t.kr.
Saldo pr. 1/1 2024	1.746	1.681
Anvendt i året	-4	-12
Regulering vedrørende ophørte lejemål	-499	-51
Årets hensættelse	115	128
	1.358	1.746

Note 12. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld pr. 31/12 2024	6.476.844	6.327.728
Heraf forfalder indenfor 1 år	-84.266	-77.056
Nominel gæld	6.392.578	6.250.672
Regulering til amortiseret kostpris	-123.723	-125.437
Gæld til amortiseret kostpris	6.268.855	6.125.235

Af den nominelle gæld forfalder mio.kr. 5.823 efter mere end 5 år.

Kursværdi af langfristet prioritetsgæld udgør 6.114.297 t.kr.

Note 13. Resultatdisponering

Overført resultat	221.202	36.712
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	41.000
Foreslået udbytte	10.000	10.000
	231.202	87.712

Note 14. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Prioritetsgæld t.kr. 6.353.121

Investeringsejendomme	11.246.065	10.979.169
Andre ejendomme	72.794	73.021
	11.318.859	11.052.190

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Note 14. Sikkerhedsstillelser - fortsat		
Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte t.kr. 15.497		
Ejendommen Overgade 61-65, Odense	41.417	41.454
Ejendommen Sprotøften 25-27, Nyborg	12.034	10.695
Ejendommen Sprotøften 28-30, Nyborg	15.442	14.523
Ejendommen Nørregade 14, Nyborg	4.197	4.516
Vognmandsvej 3, 5 og 7, Nyborg	5.636	5.564
Nørregade 8-10/Nygade 2/Mellemgade 25, Nyborg	23.749	23.447
Elmegade 14, København	25.138	25.286
Kronprinsensgade 12, København	38.768	37.381
Pommernsgade 11, København	4.964	4.767
	<u>171.345</u>	<u>167.633</u>
(Gælden er ikke opført i balancen)		
Bankgæld t.kr. 104.752 og negative markedsværdier af sikringsinstrumenter t.kr. 489.873		
Skadesløspantebreve t.kr. 519.000 og ejerpantebreve t.kr. 911.760 i investeringsejendomme	7.211.415	7.363.170
Ejerpantebreve t.kr. 19.100 i andre ejendomme	51.444	51.548
Obligationer	64.139	62.814
Likvide beholdninger	35.106	35.280
	<u>7.362.104</u>	<u>7.512.812</u>

Note 15. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter på biler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på t.kr. 3.917. Leasingkontrakterne har en restløbetid på mellem 1 måned og 1 år og har en samlet leasingydelse i hele perioden på t.kr. 2.262.

Kautionsforpligtelse

Der er afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i associerede virksomheder max. kr. 6 mio.

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Note 16. Rentesikringsinstrumenter		
Dagsværdi pr. 31/12 2024	489.874	464.541
Heraf afløb inden for 1 år ved uændret renteniveau	-38.026	-38.596
Langfristet del af finansielle instrumenter	451.848	425.945

Selskabet har indgået aftaler til sikring af fremtidige rentebetalinger. Hovedstolen på finansiering, hvortil aftaler om sikring knytter sig, udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 2.150.060. Aftalerne udløber i perioden 2035-2038. Selskabet modtager i perioden en variabel rente i CIBOR 12M og EURIBOR 6M og betaler en fast rente i intervallet 4,35% - 5,09%.

Note 17. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	537	483
Andre ydelser	1.100	332
	1.637	815

Note 18. Nærtstående parter

Der har i regnskabsåret ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foregået på markedsmæssige vilkår.



BARFOED GROUP

10.

Anvendt regnskabspraksis

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Barfoed Group P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta. Regnskabet aflægges i 1.000 kr.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valuta-kursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis rentesikringsinstrumenter (lang/kort).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender, henholdsvis rentesikringsinstrumenter (lang/kort) og i egenkapitalen under reserve for rentesikringsinstrumenter. Resultater af den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater af den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for regnskabsperioden i takt med erhvervelse af retten til ydelsen. Huslejeindtægter præsenteres som huslejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af tomgangsleje. Tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder aktiveres sammen med moderniseringsudgiften.

Segmentoplysning

Der gives segmentoplysning på selskabets forretningssegmenter. Segmentfordelingen er i overensstemmelse med virksomhedens interne rapportering og ansvarsområder. Segmenttallene er udarbejdet efter samme praksis som regnskabet. Fordelingen af nettoomsætning fra huslejeindtægter er opdelt i henholdsvis bolig og erhverv. Disse forretningssegmenter udgør selskabets hovedaktiviteter.

Vedligeholdelse og øvrige driftsomkostninger

Vedligeholdelse og driftsomkostninger indeholder en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

Andre driftsindtægter, og -omkostninger

Andre driftsindtægter, og -omkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder levering af serviceydelser og byggeleverancer fra håndværker-virksomhed.

Leasing:

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger

Produktions-, salgs- og administrationsomkostninger omfatter eksterne omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. De immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsperioder, som er beregnet i forhold til oprindelig kostpris, er fastlagt således:

	Afskrivnings- periode
EDB-software	3 år
Bygninger - andre ejendomme	50-100 år
Driftsmateriel og inventar	3-10 år

- 50 Løbende tab og avancer ved udskiftning af anlægsaktiver indgår i de regnskabsmæssige afskrivninger. Tab og avancer beregnes som forskellen mellem netto salgssum og bogført værdi på salgstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kursregulering på værdipapirer og amortisering af finansielle forpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen for egenproducerede forbedringer og opførelse af investerings ejendomme

og bygninger under opførelse omfatter løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen, en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil samt tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder. Renter m.m. på byggefinansiering er aktiveret i forbindelse med større nybygningsprojekter.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v.

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre ejendomme samt driftsmateriel og inventar. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på øvrige materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne

ninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v.

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre ejendomme samt driftsmateriel og inventar. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på øvrige materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede obligationer og aktier måles til dagsværdi på balancedagen. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger netto-realiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 B måles til amortiseret kostpris eller en lavere netto-realiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af sandsynligheden for fremtidig udbetaling af indestående eller refusion af indestående ved salg af den enkelte investeringsejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kovstpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til vedligeholdelse

Vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovens § 117 er hensat i balancen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Skat

Idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsregnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte og opgøres som årets resultat reguleret for ikkekontante driftsposter, afdrag på rentebærende gæld, ændring i driftskapitalen samt betalte finansielle poster.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter udbyttebetalinger til kapitalejere, kapitalforhøjelser og -nedsættelser, optagelse af lån, forskydninger i bankgæld samt forskydninger i forudbetalt leje og deposita.

Likvide beholdninger under omsætningsaktiver består alene af indestående i finansielle institutter.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.





BARFOED GROUP

11.

Selskabets ejendomme

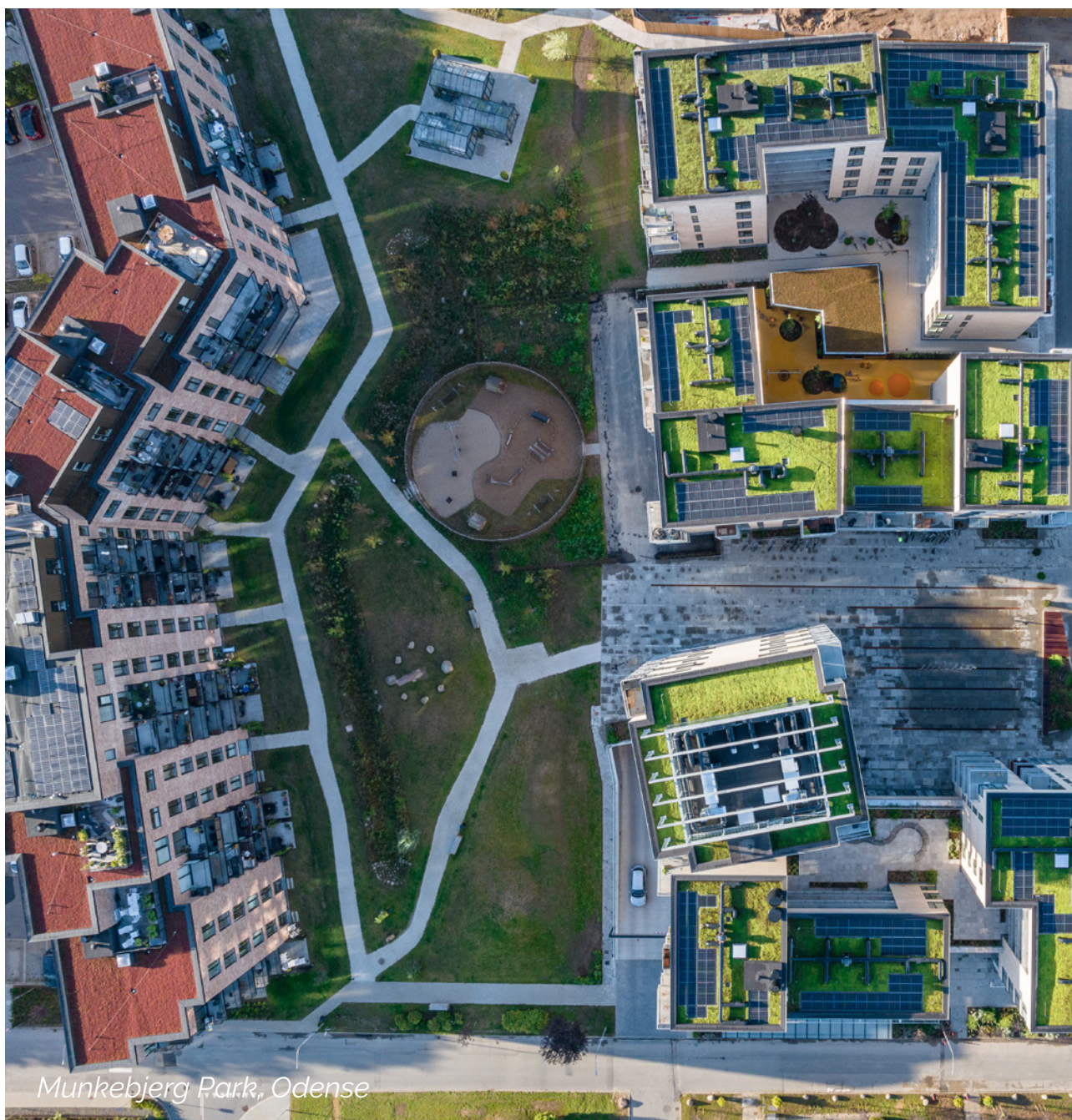
(Del af ledelsesberetningen - ikke revideret)

SELSKABETS EJENDOMME

(DEL AF LEDELSESBERETNINGEN - IKKE REVIDERET)

Selskabets ejendomme værdiansættes til en anslået dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje i 2025 ved fuld udlejning fratrasket tilknyttede driftsomkostninger og vedligeholdelse i et normalår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi tillægges refusionssaldi og fratrækkes eventuel tomgangsleje i den forventede tomgangs-

periode samt eventuelle udgifter til større renoveringer af engangskarakter i de kommende år. Der er ved værdiansættelsen ikke taget hensyn til ikke realiserede lejereserver. Resultatet af den foretagne vurdering er angivet i nedenstående tabel, hvor erhvervsjendomme er defineret som ejendomme, hvor mindst 25% af arealet anvendes til kontor eller andet erhvervsformål (butik, restauration og lignende):



53

BOLIG	Udlejnings- areal m ²	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m ² kr.	Leje pr. m ² pr. år 1/1 2025
Odense								
Annasholmsgade 51-53	736	B	3.431	12.326	-	15.757	21.409	1.068
Banevænget 2 A-P	788	B	10.848	4.681	-	15.529	19.707	848
Billesparken 1-47 og 2-4	1.804	B	29.197	9.807	-	39.004	21.620	1.127
Bjerregårdsvej 8	398	B	1.540	6.732	-	8.272	20.785	1.044
Bredstedgade 6	1.008	B	11.926	8.237	-	20.163	20.003	951
Bredstedgade 18	1.108	B	9.282	10.084	-	19.366	17.478	869
Bredstedgade 58-100	2.880	B	29.665	32.234	-	61.899	21.493	1.076
Brogade 1-3/Nedergade 37	2.582	B/E	13.478	32.959	-	46.437	17.985	922
Brogade 6-8	1.173	B	13.397	10.532	-	23.929	20.400	972
Brolandvænget 8 A -18 B	854	B	7.128	8.215	-	15.343	17.966	1.050
Byfolden 40 A-46 D	780	B	7.986	6.313	-	14.299	18.333	1.045
Bøgedalvænget 2-24 og 1-19	2.379	B	29.625	20.988	-	50.613	21.275	1.174
Carlsgade 7	651	B	3.399	9.459	-	12.858	19.751	1.003
Christiansgade 15	992	B/E	2.251	12.029	-	14.280	14.395	872
Damhusvej 27	508	B	8.076	5.608	-	13.684	26.937	1.269
Drewsensvej 28-30	1.299	B/E	10.495	14.768	-	25.263	19.448	1.041
Elsdyrløkken 91-177	2.684	B	39.366	15.029	-	54.395	20.266	1.170
Engelstoftsgade 15	535	B	1.980	9.242	-	11.222	20.976	1.040
Engelstoftsgade 17	381	B	4.767	3.435	-	8.202	21.527	1.079
Falen 31 A-B	965	B	4.515	14.105	-	18.620	19.296	997
Frederiksgade 7-9	1.619	B	14.224	17.596	-	31.820	19.654	954
Frederiksgade 11 A-B	916	B/E	12.493	7.174	-	19.667	21.470	1.060
Færøgade 8-10	1.464	B	8.823	20.290	-	29.113	19.886	1.058
Godthåbsgade 25 A-C	1.362	B/E	4.244	23.576	-	27.820	20.426	1.077
Godthåbsgade 31-33	1.230	B	4.692	18.713	-	23.405	19.029	1.002
Grønløkkevej 13	380	B	3.947	4.260	-	8.207	21.596	1.087
Grønløkkevej 15	367	B	3.685	2.768	-	6.453	17.582	941
Guldbergsvej 18	668	B	6.145	8.287	-	14.432	21.605	1.019
Harekæret 5-13	550	B	8.484	3.877	-	12.361	22.476	1.158
Heltzensgade 5	427	B	1.332	6.066	-	7.398	17.325	967
Holmehusvej 67	340	B	1.971	4.672	-	6.643	19.539	1.072
Hunderupvej 23	574	B/E	6.954	4.329	-	11.283	19.657	1.075
Hunderupvej 125 B	165	B	6.197	-	189	6.008	36.415	1.200
Jagtvej 14	498	B	3.146	9.229	-	12.375	24.850	1.218
Jens Benzonsgade 52	609	B/E	7.273	6.520	-	13.793	22.648	1.145
Jens Benzonsgade 56	564	B/E	7.325	6.324	-	13.649	24.201	1.177
Klaregade 34-38/Horsetorvet 1-3	3.500	B/E	53.831	25.169	-	79.000	22.571	1.092
Kochsgade 13-21	2.308	B	22.515	29.489	-	52.004	22.532	1.060
Kochsgade 49	408	B/E	1.519	5.675	-	7.194	17.632	923
Kochsgade 83-85/Mågevej 2-8	2.243	B/E	11.958	36.266	-	48.224	21.500	1.045
Kragsbjergvej 9	350	B	1.590	5.548	-	7.138	20.393	1.061
Købkjesvej 62-66	1.093	B/E	6.316	9.994	-	16.310	14.922	907
Lahns-gade 7 A-B	576	B	3.105	9.150	-	12.255	21.276	1.092
Lahns-gade 48-50	683	B/E	4.916	9.188	-	14.104	20.650	1.030
Langelands-gade 10-12	1.164	B	7.375	16.524	-	23.899	20.532	1.056
Lollands-gade 1-5/Fynsgade 6	3.760	B	18.492	48.401	-	66.893	17.791	935
Læssøegade 1	1.134	B/E	6.707	14.481	-	21.188	18.684	885
Læssøegade 3	838	B/E	21.977	-	1.726	20.251	24.166	1.172
Læssøegade 19	878	B/E	2.761	10.632	-	13.393	15.254	903

BOLIG	Udlejnings- areal m ²	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m ² kr.	Leje pr. m ² pr. år 1/1 2025
Odense - fortsat								
Morelvænget 1 A-B, 2-20	1.020	B	17.055	2.114	-	19.169	18.793	1.125
Munkebjergvænget 5-13	10.109	B	166.787	140.667	-	307.454	30.414	1.373
Munkebjergvænget 18-40	13.484	B	267.408	153.158	-	420.566	31.190	1.333
Munkebjergvænget 50-96	15.750	B/E	425.472	62.441	-	487.913	30.979	1.331
Munkebjergvænget 51-161	7.473	B	195.592	40.184	-	235.775	31.550	1.281
Nansensgade 5/Schacksgade 38	1.167	B/E	13.301	12.759	-	26.060	22.331	1.089
Nansensgade 7/Schacksgade 35	754	B	3.188	9.414	-	12.602	16.713	987
Nansensgade 8-12/Schacksgade 37	1.934	B/E	12.730	25.541	-	38.271	19.788	1.014
Nansensgade 14/Thuresensgade 38	878	B	16.073	5.431	-	21.504	24.492	1.151
Nedergade 43-67/Provstegade 8-18	3.828	B	44.435	36.269	-	80.704	21.083	1.008
Nyborgvej 56	669	B/E	2.188	9.032	-	11.220	16.771	890
Nyborgvej 69	1.708	B	46.640	1.146	-	47.786	27.978	1.350
Nyborgvej 77-81	2.562	B	72.852	6.339	-	79.191	30.910	1.397
Nyborgvej 92	599	B	3.164	6.786	-	9.950	16.611	857
Nyborgvej 96	714	B	7.000	9.259	-	16.259	22.772	1.120
Nørrevænget 8-12	3.556	B	39.165	40.872	-	80.036	22.508	1.078
Oppermannsvej 4	420	B	2.163	6.228	-	8.391	19.978	1.016
Overgade 61-65	2.037	B	18.443	22.974	-	41.417	20.332	856
Overgade 67-67 B	834	B	12.710	6.112	-	18.822	22.568	1.127
Palnatokesvej 29	691	B	8.448	7.166	-	15.614	22.595	1.129
Palnatokesvej 36	840	B	7.989	7.444	-	15.433	18.372	1.008
Pantheonsgade 18	792	B	3.446	12.847	-	16.293	20.571	1.024
Pjentedamsgade 2	911	B	14.217	3.958	-	18.175	19.952	1.023
Plumsgade 14	394	B	3.146	-	116	3.030	7.689	683
Plumsgade 16	394	B	4.448	1.493	-	5.941	15.078	969
Plumsgade 18	394	B	3.407	630	-	4.037	10.246	779
Reventlowsvej 78/Nyborgvej 27	1.249	B/E	6.856	16.871	-	23.727	18.997	938
Roersvej 15 A-B	576	B	4.430	4.746	-	9.176	15.930	841
Roersvej 21	401	B	3.372	3.393	-	6.765	16.870	933
Roesskovsvej 20-26 og PulsPark	10.433	B	227.841	71.335	-	299.176	28.676	1.307
Roesskovsvej 28-32	5.742	B	97.741	48.456	-	146.197	25.461	1.164
Roesskovsvej 42-64	6.496	B	55.653	40.513	-	96.166	14.804	836
Schacksgade 13	383	B/E	1.725	6.478	-	8.203	21.418	1.070
Schacksgade 28	384	B	3.815	5.382	-	9.197	23.952	1.178
Schacksgade 44	644	B	3.000	9.125	-	12.125	18.827	954
Skibhusvej 25-27	888	B	16.432	4.270	-	20.702	23.313	1.089
Skibhusvej 29	835	B/E	16.167	2.636	-	18.803	22.518	1.049
Skibhusvej 31	802	B	15.221	843	-	16.064	20.030	960
Skibhusvej 33	914	B	17.544	2.139	-	19.683	21.535	1.005
Skibhusvej 35	814	B	16.575	600	-	17.175	21.101	1.008
Skibhusvej 60-64	1.320	B	17.229	10.655	-	27.884	21.124	1.068
Skibhusvej 78	662	B/E	7.524	8.726	-	16.250	24.547	1.151
Skibhusvej 147	907	B	3.312	14.058	-	17.370	19.151	1.000
Skibhusvej 149	481	B/E	1.916	7.970	-	9.886	20.554	1.018
Skibhusvej 151-153	870	B	3.130	11.633	-	14.763	16.969	989
Skibhusvej 155-157	1.805	B	7.305	31.818	-	39.123	21.675	1.071
Skovgyden 27	160	B	5.618	48	-	5.666	35.410	1.013
Spangsvej 126 A-E	530	B	6.399	2.072	-	8.471	15.983	867
Stadionvej 49	388	B	3.039	3.698	-	6.737	17.363	927

BOLIG	Udlejnings- areal m ²	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m ² kr.	Leje pr. m ² pr. år 1/1 2025
Odense - fortsat								
Stigehaven 1-39	1.235	B	19.596	10.138	-	29.734	24.076	1.267
Stigevej 262 A-264 H	732	B	7.674	6.167	-	13.841	18.909	1.070
Store Glasvej 48	390	B	3.743	4.657	-	8.400	21.538	1.096
Søhustofte 38-96	1.985	B	34.334	4.358	-	38.692	19.492	1.113
Søndergade 36	264	B	1.795	2.250	-	4.045	15.322	819
Sønderskovvænget 2-64	1.940	B	34.288	1.930	-	36.218	18.669	862
Thuresensgade 11	380	B	1.381	5.600	-	6.981	18.371	955
Thuresensgade 13 A-C	1.140	B	10.990	15.120	-	26.110	22.903	1.111
Tolderlundsvej 62	772	B	6.203	7.638	-	13.841	17.930	910
Tolderlundsvej 70-72	1.400	B	11.513	15.259	-	26.772	19.123	982
Vesterbro 113	410	B	9.021	-	2.054	6.967	16.994	929
Vesterbro 115/Vestre Stationsvej 102	972	B	9.317	6.188	-	15.505	15.953	929
Vestergade 90 C	996	B	12.545	12.566	-	25.111	25.211	1.136
Virketofte 5-27	732	B	7.390	5.993	-	13.383	18.283	1.045
Væddeløbsvej 40-86	1.682	B	20.415	10.869	-	31.284	18.600	1.077
Vægtens Kvarter 34-118	2.242	B	34.224	12.157	-	46.381	20.687	1.242
Østerled 7-11	1.413	B	4.282	22.167	-	26.449	18.718	970
Østerled 13-19	1.819	B	6.646	29.109	-	35.755	19.656	1.006
Østerled 23	420	B	1.573	6.212	-	7.785	18.534	936
Fredericia								
Bjerggade 55-61 og 63 A-B	1.252	B	7.675	6.998	-	14.673	11.720	916
Danmarksgade 71/ Dronningensgade 56	1.266	B/E	6.877	9.618	-	16.495	13.029	926
Kildeskoven 2-84	3.233	B	29.511	13.165	-	42.676	13.200	920
Kongensgade 29-31	2.499	B/E	9.464	11.237	-	20.701	8.284	647
Kongensgade 33-37	1.746	B	9.911	10.572	-	20.483	11.731	757
Kongensgade 39/Danmarksgade 65	1.839	B/E	9.377	12.751	-	22.128	12.032	889
Sjællandsgade 96-98	2.946	B/E	23.628	10.918	-	34.546	11.726	790
Skovbakken 1-16	2.816	B	25.695	21.675	-	47.370	16.822	1.173
Valmuevej 10-32	724	B	7.051	3.940	-	10.991	15.181	1.147
Valmuevej 1-25	4.066	B	20.049	15.932	-	35.981	8.849	785
Ydunsvej 5-7	834	B	4.801	6.788	-	11.589	13.896	937
Nyborg								
Bredahlsgade 16-18	453	B	6.857	-	605	6.252	13.801	1.054
Bredahlsgade 20-22	570	B	7.001	877	-	7.878	13.822	1.047
Bredahlsgade 26-28	532	B	6.941	933	-	7.874	14.800	1.114
Mellemgade 7	290	B	5.840	-	1.089	4.751	16.383	1.087
Nørregade 14	467	B/E	2.893	1.304	-	4.197	8.987	764
Sprotoften 25-27	1.119	B	8.800	3.234	-	12.034	10.754	813
Sprotoften 28-30	1.566	B	13.404	2.038	-	15.442	9.861	776
Svanedamsgade 5-7	548	B	6.130	-	1.198	4.932	9.000	827
Tårnparken 1-41	2.885	B	39.718	4.976	-	44.694	15.492	903
Vestervoldgade 11-23 C	1.846	B	22.002	2.129	-	24.131	13.072	745
Vognmandsvej 3, 5 og 7	600	B	5.604	32	-	5.636	9.394	805
Åparken 33-47	1.924	B	12.937	17.428	-	30.365	15.783	1.308
Munkebo								
Nyhøjen 102-118/ Rosendalen 201-213, 202-228/ Solbakken 101-121, 201-231, 202-224	14.284	B	124.247	25.801	-	150.048	10.505	830

BOLIG	Udlejnings- areal m²	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m² kr.	Leje pr. m² pr. år 1/1 2025
Svendborg								
Møllergade 62	575	B/E	3.546	2.720	-	6.266	10.897	793
Ryslinge								
Engvej 10-32 og 5-9	930	B	12.877	-	938	11.939	12.837	1.017
Kolding								
Bredgade 20-32/Tøndervej 10-14	5.096	B/E	60.772	3.429	-	64.201	12.598	852
Ålborg								
Fredericiagade 3-7	3.437	B	48.469	10.533	-	59.002	17.167	1.067
Svinget 9-27/Schubertsvej 18	1.660	B	23.368	8.309	-	31.677	19.083	1.245
København								
Bjelkes Allé 43	559	B/E	6.329	9.171	-	15.500	27.729	1.392
Elmegade 14	908	B/E	11.907	13.231	-	25.138	27.685	1.425
Falkoner Allé 82-84	1.996	B/E	45.516	48.047	-	93.563	46.875	2.044
Kronprinsensgade 12	610	B/E	15.076	23.692	-	38.768	63.555	2.841
Peder Hvitfeldts Stræde 6	839	B/E	20.283	8.239	-	28.522	33.995	1.645
Pommernsgade 11	352	B	3.051	1.913	-	4.964	14.100	1.021
Bornholm								
Gammeltoft 36, nr. 1-38, Hasle	2.591	B	31.095	-	8.427	22.668	8.748	830
Gregersgade 9-47, Åkirkeby	1.683	B	18.201	-	3.665	14.536	8.637	847
Kløvervænget 1-21 og 8-22, Åkirkeby	1.235	B	12.420	-	2.488	9.932	8.042	795
Toftelunden 6, nr. 1-33, Hasle	1.863	B	18.321	-	3.699	14.622	7.848	820
Øvrige								
Lindholmsvej 24, Nørresundby	2.774	B	49.520	4.119	-	53.639	19.336	1.087
Lindholmsvej 50, Nørresundby	1.778	B	22.350	6.854	-	29.204	16.426	1.012
Nørregade 41-41 B, Ikast	1.660	B	19.150	3.737	-	22.887	13.787	754
R. Hougårds Vej 2 A-B, Randers	496	B	5.126	350	-	5.476	11.038	940
R. Hougårds Vej 2 C og 4, Randers	1.146	B	14.206	-	3.611	10.595	9.245	754
Rolstrupparken 26A-28T, Nykøbing Mors	1.952	B	24.679	-	4.308	20.371	10.436	872
Østergade 54, Hjørring	3.122	B	46.157	11.024	-	57.181	18.316	915
Østergade 54, Tønder	1.563	B	15.395	1.694	-	17.089	10.933	885
	276.823		3.640.817	2.066.496	34.113	5.673.200	20.494	1.070

57

ERHVERV								
Odense								
Blangstedgårdsvej 1	3.499	E	20.222	4.889	-	25.111	7.177	568
Cikorievej 38-102	10.136	E	50.012	8.312	-	58.324	5.754	437
Filosofgangen 3	2.375	B/E	10.410	18.456	-	28.866	12.154	663
Filosofgangen 17	198	B/E	5.346	692	-	6.038	30.493	1.355
Hjallesevej 21	630	B/E	3.835	12.158	-	15.993	25.386	1.237
Holkebjergvej 60 B	385	E	1.741	134	-	1.875	4.868	447
Hunderupvej 19/Læssøegade 2	999	B/E	9.536	14.602	-	24.138	24.162	1.163
Jernbanegade 14/ St. Gråbrødrestræde 17	1.941	B/E	14.255	20.014	-	34.269	17.655	998
Kongensgade 39	787	B/E	20.216	0	620	19.596	24.899	1.438
Kongensgade 64-68	7.839	B/E	37.576	24.171	-	61.747	7.877	538
Kongensgade 65	903	B/E	7.984	4.494	-	12.478	13.819	987
Landbrugsvej 8-10	2.757	E	17.837	11.483	-	29.320	10.635	760
Lille Gråbrødrestræde 1	2.494	E	58.295	-	11.830	46.465	18.631	896
Læssøegade 215	1.296	E	24.001	6.437	-	30.438	23.486	1.518

ERHVERV	Udlejnings- areal m ²	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m ² kr.	Leje pr. m ² pr. år 1/1 2025
Odense - fortsat								
Munkebjergvænget 1 og 3	8.372	E	168.195	47.526	-	215.721	25.767	980
Munkebjergvænget 1 B	1.200	E	17.705	28.005	-	45.710	38.091	1.407
Nyborgvej 62	283	B/E	1.247	1.452	-	2.699	9.539	718
Nørregade 71-75	1.726	E	11.060	20.481	-	31.541	18.274	985
Slotsgade 18-22	10.047	E/P	55.219	69.800	-	125.019	12.443	608
Sortebrødre Torv 7/Claus Bergs Gade 12	830	B/E	3.997	19.126	-	23.123	27.859	1.306
Store Glasvej 53	745	B/E	1.774	7.422	-	9.196	12.343	836
St. Gråbrødrestræde 11/ Skt. Gertrudsstræde 3-5	1.303	B/E	11.055	16.946	-	28.001	21.490	1.171
Vestergade 1	1.244	B/E	30.572	25.482	-	56.054	45.059	2.125
Vestergade 3	377	E	17.808	-	2.306	15.502	41.119	2.040
Vestergade 5	735	B/E	15.367	10.172	-	25.539	34.747	1.731
Vestergade 11	2.554	E	33.530	24.864	-	58.394	22.864	1.118
Vestergade 34	604	B/E	17.642	91	-	17.733	29.359	1.478
Vestergade 49/Gråbrødrepassagen 12	1.603	E	56.965	3.172	-	60.137	37.516	1.685
Fredericia								
Danmarksgade 1	843	B/E	8.019	2.690	-	10.709	12.704	904
Danmarksgade 4/Kirkestræde 2	2.345	E	11.091	-	1.556	9.535	4.066	618
Danmarksgade 9-11	1.866	B/E	9.499	8.446	-	17.945	9.617	716
Teknikervej 10-24	3.098	E	16.485	766	-	17.251	5.568	466
Vendersgade 1 A, Fredericia Midtpunkt	2.973	E	25.691	20.231	-	45.922	15.446	1.032
Vesterballevej 24	1.320	E	10.332	966	-	11.298	8.559	601
Svendborg								
Ramsherred 10	3.250	E	39.099	6.591	-	45.690	14.059	807
Tinghusgade 22	768	E	4.388	6.690	-	11.078	14.425	898
Tinghusgade 24-26	676	B/E	6.415	3.922	-	10.337	15.292	1.031
Toldbodvej 13-15	2.993	B/E	51.774	-	11.525	40.249	13.448	884
Nyborg								
Baggersgade 2/Kirkegade 1	783	B/E	10.015	2.042	-	12.057	15.399	962
Dronningensvej 5-7	1.520	E	13.223	-	1.263	11.960	7.868	638
Falstervej 10 A-K	4.087	E	15.069	5.308	-	20.377	4.986	378
Korsgade 2/Torvet 3/Mellemgade 9	2.005	B/E	20.649	2.511	-	23.160	11.551	886
Korsgade 4/Kongegade 7/ Mellemgade 8	1.896	B/E	21.307	-	4.365	16.942	8.935	718
Mellemgade 19/Nørregade 8 B	259	B/E	3.151	541	-	3.692	14.255	1.012
Mellemgade 24/Lille Kongegade 2	751	B/E	7.094	2.621	-	9.715	12.937	922
Nørregade 8-10/Nygade 2/ Mellemgade 25	1.506	B/E	16.227	7.522	-	23.749	15.770	1.066
Torvet 7	547	B/E	5.513	-	563	4.950	9.050	692
Torvet 9/Slotsgade 1-1A	682	B/E	6.516	1.308	-	7.824	11.471	874
Kolding								
Vejlevej 317	735	E	16.952	129	-	17.081	23.238	1.662
Børkop								
Ny Boder 41	829	E	14.244	538	-	14.782	17.830	1.301
Tilst								
Anelystparken 1	1.635	E	34.203	1.202	-	35.405	21.654	1.300
Anelystparken 3-5	2.313	E	70.411	2.373	-	72.784	31.468	1.818
Anelystparken 7-9	440	E	13.541	1.132	-	14.673	33.346	1.955
Middelfart								
Jernbanegade 75-77	4.483	E	37.999	3.723	-	41.722	9.307	601

ERHVERV	Udlejnings- areal m ²	Type	Kostpris t.kr.	Opskriv- ning t.kr.	Nedskriv- ning t.kr.	Bogført værdi efter regulering t.kr.	Bogført værdi pr. m ² kr.	Leje pr. m ² pr. år 1/1 2025
Vissenbjerg								
Trævænget 1-7	1.279	E	3.892	1.411	-	5.303	4.146	351
Ballerup								
Borupvang 5 B	5.037	E	93.136	-	12.270	80.866	16.055	857
Haderslev								
Chr. X's Vej 22	5.440	E	101.678	1.268	-	102.946	18.924	1.205
Ishøj								
Industridalen 7-9	14.739	E	250.618	37.003	-	287.621	19.514	1.201
Søborg								
Buddingevej 199-201 A-B	2.419	E	31.083	-	4.373	26.710	11.042	737
Helsingør								
Prøvestensvej 22-30	4.589	E	78.073	191	-	78.264	17.055	980
Ålborg								
Palads Parkering	14.200	P	20.771	122.823	-	143.594	10.112	562
København								
Admiralgade 25/Laksegade 32	778	B/E	11.780	19.716	-	31.496	40.483	1.721
Emdrupvej 28 A-B	5.603	E	161.170	8.953	-	170.123	30.363	1.350
Gammel Kongevej 120	2.069	B/E	64.212	22.226	-	86.438	41.778	1.690
Grønnegade 16/ Pistolstræde 6	443	B/E	20.347	6.641	-	26.988	60.921	2.701
Grønnegade 18/Ny Østergade 11/ Pistolstræde 4	1.082	B/E	42.738	38.467	-	81.205	75.050	2.947
Hovedvagtsgade 8	2.820	E	142.741	94.373	-	237.114	84.095	3.070
Højbro Plads 4/Læderstræde 1-3	4.362	B/E	283.554	216.190	-	499.744	114.568	3.850
Kronprinsensgade 14	783	B/E	19.811	22.133	-	41.944	53.568	2.460
Købmagergade 28	1.570	B/E	71.453	36.071	-	107.524	68.487	2.917
Købmagergade 38	414	B/E	26.306	26.034	-	52.340	126.424	5.318
Larsbjørnsstræde 24	354	B/E	12.359	4.669	-	17.028	48.100	2.279
Nordre Fasanvej 15/Finsensvej 4 F	2.889	B/E	64.854	27.715	-	92.569	32.042	1.566
Ny Østergade 3	1.943	E	90.446	57.630	-	148.076	76.210	3.182
Ny Østergade 9	1.086	E	43.686	58.753	-	102.439	94.327	3.763
Ny Østergade 12	977	E	35.274	35.284	-	70.558	72.219	2.979
Pilestræde 40 A-C/ Sværtegade 1-3	3.430	B/E	137.055	44.806	-	181.861	53.021	2.174
Scandiagade 8/Sydhavns Plads 12	12.490	E	333.816	97.430	-	431.246	34.527	1.411
Skt. Peders Stræde 29-31/ Larsbjørnsstræde 26	2.081	B/E	44.757	32.248	-	77.005	37.004	1.828
Østergade 13/Lille Kongensgade 12-14	3.924	B/E	175.758	219.282	-	395.040	100.673	3.933
Østergade 16	3.586	B/E	143.410	126.300	-	269.710	75.212	2.964
Total erhverv inkl. parkering	212.852		3.717.087	1.839.250	50.671	5.505.666	25.866	1.246

EJ UDNYTTEDE BYGGERETTER

Odense								
Munkebjergvænget/ Munkebjerg Park	22.673	U	23.261	33.197	-	56.458	2.490	
Odensevej 2 A	3.107	U	10.741	-	-	10.741	3.457	
Total ej udnyttede byggeretter	25.780		34.002	33.197	-	67.199	2.606	

TOTAL

Total for porteføljen	515.455		7.391.906	3.938.943	84.784	11.246.065	21.818	1.146
------------------------------	----------------	--	------------------	------------------	---------------	-------------------	---------------	--------------

Definition: Bogført værdi pr. m² = Bogført værdi / udlejningsareal

Leje pr. m² pr. år 1/1 2024 = Aktuell leje pr. 1/1 2024 / udlejningsareal

Typeforklaring: B = Boligformål

E = Erhvervsformål

P = Parkeringshus

U = Ubebygget grund / udviklingsprojekt



BARFOED GROUP P/S

Nedergade 35, 5000 Odense C

CVR-nr. 25 51 29 79