


C.W. Obel Projekt A/S

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 21/3 2017

  
dirigent **TORBEN BLACK**

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for C.W. Obel Projekt A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

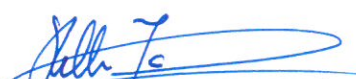
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2017

Direktion:



Torben Black  
Adm. direktør



Stella Jacobsson  
Direktør

Bestyrelse:



Anders Obel  
Formand

Lars Christiansen



John R. Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i C.W. Obel Projekt A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for C.W. Obel Projekt A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Frederiksberg, den 21. marts 2017

#### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Cvr. nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor



Anne Tønsberg  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

C.W. Obel Projekt A/S  
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94  
Telefax: 33 33 94 11  
CVR-nr.: 14 71 21 86

Stiftet: 1. september 1990  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Anders Obel, formand  
Lars Christiansen  
John R. Frederiksen

### Direktion

Torben Black, adm. direktør  
Stella Jacobsson, direktør

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2017 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet solgte i 2015 et grundareal beliggende på Amager Strandvej. Selskabet er herefter uden væsentlig aktivitet.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på -346 t.kr. mod et overskud på 26.692 t.kr. i 2015.

Selskabets egenkapital udgør 4.722 t.kr. pr. 31. december 2016 (2015: 28.768 t.kr.) svarende til en soliditetsgrad på 98,6 % (2015: 48,1 %).

#### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.W. Obel Projekt A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

### Omregning af fremmed valuta

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

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

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.



# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

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

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

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

### Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme

Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme vedrører den avance som selskabet opnår ved salg af ejendomme med fradrag for salgsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

## Balance

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital – udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2016	2015
Ejendomsomkostninger		34	-835
Andre eksterne omkostninger	1	-13	-43
<b>Driftsresultat</b>		21	-878
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme		0	36.122
Finansielle indtægter	2	236	19
Finansielle omkostninger	2	0	-383
<b>Resultat før skat</b>		257	34.880
Skat af årets resultat	3	-603	-8.188
<b>Årets resultat</b>		<u>-346</u>	<u>26.692</u>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	23.700
Overført resultat	-346	2.992
	<u>-346</u>	<u>26.692</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv		0	549
		0	549
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		0	549
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.724	53.679
Andre tilgodehavender		64	5.000
		4.788	58.679
<b>Likvide beholdninger</b>		0	627
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		4.788	59.306
<b>AKTIVER I ALT</b>		4.788	59.855

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	4		
Aktiekapital		5.000	5.000
Foreslået udbytte		0	23.700
Overført resultat		-278	68
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>4.722</u>	<u>28.768</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Skyldig selskabsskat		56	10.202
Anden gæld		10	20.885
		<u>66</u>	<u>31.087</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>66</u>	<u>31.087</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>4.788</u>	<u>59.855</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

- 1 Selskabet har i 2016 ikke haft ansatte udover direktionen.

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

(t.kr.)

	2016	2015
--	------	------

2 **Finansielle poster**

Renteindtægter	236	19
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	236	19
 Renteomkostninger	 0	 383
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	0	383

3 **Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-56	-10.202
Regulering udskudt skat vedrørende ændring af skatteprocent	0	-37
Årets regulering af udskudt skat	0	2.029
Regulering vedrørende tidligere år	-547	22
	-603	-8.188

4 **Egenkapital**

	Aktieka- pital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2016	5.000	68	23.700	28.768
Udloddet udbytte	0	0	-23.700	-23.700
Overført jf. resultatdisponering	0	-346	0	-346
<b>Saldo 31. december 2016</b>	5.000	-278	0	4.722

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier af nominelt 1.000 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste fem år.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

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

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i C.W. Obel A/S-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

#### 7 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i C.W. Obel A/S koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

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