

C.W. OBEL


EJENDOMME

C.W. Obel Ejendomme A/S

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 11. april 2016



Dirigent Torben Black

CVR-nr. 17 93 38 84
Vestergade 2C
1456 København K

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning afgivet af selskabets uafhængige revisor	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse for 2015	15
Aktiver pr. 31. december 2015	16
Passiver pr. 31. december 2015	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for C.W. Obel Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

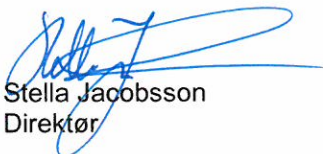
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2016

Direktion:

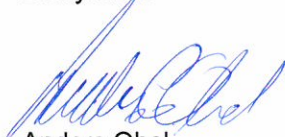


Torben Black
Adm. direktør



Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:



Anders Obel
Formand



Lars Christiansen



John R. Frederiksen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i C.W. Obel Ejendomme A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

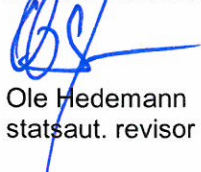
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

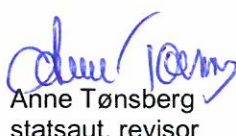
København, den 10. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
Cvr. nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor



Anne Tønsberg
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

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

Telefon: 33 33 94 94
Mail: mail@cwobel.com

Hjemmeside: www.cwobel-ejendomme.dk

CVR-nr.: 17 93 38 84

Stiftet: 1. oktober 1991

Hjemsted: København

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 11. april 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Koncernoversigt

	Ejerandel	Hjemsted
Moderselskab:		
C.W. Obel A/S	100 %	København
Dattervirksomheder:		
C.W. Obel Projekt A/S	100 %	København
C.W. Obel Bolig A/S	100 %	København
Associerede virksomheder:		
Obel-LFI Ejendomme A/S	50 %	København

Koncernens hoved- og nøgletal

	2011	2012	2013	2014	2015
Hovedtal (tkr.):					
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	218.322	239.616	270.768	268.626	275.938
Driftsresultat	145.941	166.050	196.316	180.241	185.344
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	0	0	1.641	36.122
Værdiregulering af ejendomme og gæld	131.737	59.268	29.852	79.605	112.146
Resultatandele associerede virksomheder	12.326	6.620	9.153	10.161	18.336
Finansielle poster, netto	-86.797	-78.363	-79.754	-94.851	-98.511
Resultat af ordinær drift før skat	203.207	153.575	155.567	176.797	253.437
Årets resultat	156.027	116.857	129.751	134.319	211.542
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	4.066.656	4.336.797	4.803.622	4.963.231	5.278.640
Finansielle anlægsaktiver	85.104	161.882	179.565	147.120	176.881
Omsætningsejendomme	0	0	46.906	0	0
Tilgodehavender	108.131	17.772	38.809	14.933	10.912
Likvide beholdninger	760	35	36	3.352	1.718
Aktiver i alt	4.260.651	4.516.486	5.068.938	5.128.636	5.468.151
Passiver					
Egenkapital	1.305.344	1.324.071	1.760.549	1.582.370	1.767.818
Hensættelser	147.477	139.127	188.094	145.372	192.753
Langfristet gæld	2.502.981	2.725.705	2.940.229	3.259.754	3.359.208
Kortfristet gæld	304.849	327.583	180.066	141.140	148.372
Passiver i alt	4.260.651	4.516.486	5.068.938	5.128.636	5.468.151
Nøgletal					
Driftsafkast	66,8%	69,3%	72,5%	67,1%	67,2%
Rentedækning	1,7 x	2,1 x	2,5 x	1,9 x	1,9 x
Egenkapitalandel	30,6%	29,3%	34,7%	30,9%	32,3%
Egenkapitalforrentning	11,9%	8,9%	8,4%	8,0%	12,6%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Beretning

C.W. Obel Ejendomes aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme investerer i velbeliggende kontor-, uddannelses- og boligejendomme i København, Aalborg og Aarhus.

C.W. Obel Ejendomme tilbyder lejemål i ejendomme af høj kvalitet på gode beliggenheder med optimal infrastruktur.

Årets resultat

Årets resultat udgør 211,5 mio. kr. (2014: 134,3 mio. kr.), og egenkapitalen udgør 1.767,8 mio. kr. pr. 31. december 2015 (2014: 1.582,4 mio. kr.).

Driftsresultatet for året ligger på niveau med tidligere fremsatte forventninger. Lejeindtægterne er positivt påvirket af en stigende udlejningsgrad i porteføljen. Der er dog samtidig i 2015 afholdt betydelige omkostninger til genindretning af lejemål, hvorfor driftsresultatet samlet set kun er lidt bedre end i 2014.

Avance ved salg af ejendomme relateres til C.W. Obel Projekts salg af grundareal på Amager.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør 116,1 mio. kr. svarende til 2,3 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2015. Værditilvæksten er hovedsageligt relateret til forbedring af ejendomsporteføljens udlejning og drift, udviklingen af ejendommen på Langebrogade samt opskrivning af ejendomme afhændet efter statusdagen til realisationsværdier.

C.W. Obel Ejendomes ejendomsportefølje er pr. 31. december 2015 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 4,5 % og 6,25 %. Den samlede portefølje er værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,6 %. Ejendommene i København er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 22.700 kr./m², ejendommene i Aalborg til 11.900 kr./m² og ejendommene i Aarhus, der ikke er omfattet af salget i januar 2016, er værdiansat til 18.000 kr./m². Ejendommen erhvervet af C.W. Obel Bolig i 2015 er ultimo 2015 værdiansat til kostpris, der vurderes at svare til markedsværdien.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Egenkapitalen udgør 1.767,8 mio. kr. pr. 31. december 2015 (2014: 1.582,4 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 32,3 % (2014: 30,9 %).

Koncernens egenkapital er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 407,8 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er en urealiseret gevinst på 62,5 mio. kr. efter udskudt skat.

Markedsudvikling

På kontormarkedet i København kan der konstateres fornyet fremgang med øget efterspørgsel efter velbeliggende lokaler. Den positive udvikling har således medført en generel lavere tomgang i Københavns Kommune, mens efterspørgslen i den øvrige del af hovedstadsområdet fortsat er relativt svag og tomgangen som følge heraf relativt høj. Den positive udvikling med reduktion i tomgangen i det centrale København forventes at fortsætte i 2016.

I Aalborg og Aarhus har udviklingen på kontormarkedet været noget svagere bl.a. grundet tilførsel af nybyggeri i et omfang der overstiger efterspørgslen, samtidig med at større lejere har reduceret deres lokalebehov. Særligt i Aalborg er der derfor konstateret stigende tomgang i 2015, og udviklingen forventes ikke markant forbedret på kort sigt.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Interessen for investeringsejendomme er fortsat meget høj drevet af en lav rente og få alternative investeringsmuligheder med samme risikojusterede afkast. Afkastkravene på investeringsejendomme har derfor gennem 2015 været faldende, særligt for velbeliggende og godt udlejede ejendomme med stor stabilitet i afkastet. C.W. Obel Ejendomme vurderer, at investeringsmarkedet også i 2016 vil være stærkt og med stor aktivitet.

Udviklingen i C.W. Obel Ejendomes aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme har i 2015 haft fokus på udvikling af koncernens ejendomme samt forbedring af driften via øget udlejning og fastholdelse af eksisterende kunder. Der er således også i 2015 foretaget markante investeringer i koncernens ejendomsportefølje, ligesom der er foretaget yderligere investering i boligmarkedet ved køb af en velbeliggende boligejendom på Islands Brygge i København.

Der er i 2015 konstateret en positiv udvikling i porteføljens tomgang. 7,3 % af porteføljens areal var således ikke udlejet ultimo 2015. Herudover er 3,8 % af porteføljen under udvikling fra erhvervsanvendelse til boligformål. Forbedringen i tomgang er primært sket for selskabets ejendomme i København, mens der fortsat konstateres en relativ svag efterspørgsel i Aalborg og Aarhus.

Etablering af C.W. Obel Bolig

I overensstemmelse med C.W. Obel Ejendomes ønske om en øget eksponering mod boligmarkedet blev datterselskabet C.W. Obel Bolig A/S etableret i 2015. C.W. Obel Bolig investerede samtidig i boligejendommen "Grønningen", beliggende på Hans Hedtofts Gade/H.C. Hansens Gade på Islands Brygge, København omfattende 70 lejligheder.

Selskabet forventer at kunne foretage yderligere investeringer i boligudlejningsejendomme de kommende år.

Afvikling af aktiviteter i C.W. Obel Projekt

Datterselskabet C.W. Obel Projekt igangsatte i 2014 en udvikling af grundarealet på Amager Strandvej med henblik på etablering af en ny lokalplan i samarbejde med øvrige interessenter i lokalområdet. Planarbejdet er godt i gang, og der forventes en ny lokalplan inden for 1 år.

Med baggrund i værdiskabelsen fra den foreløbige udviklingsproces og forventningerne til den fremtidige disponering af grunden valgte selskabet i årets løb at afhænde grundarealet.

Der er herefter ikke længere væsentlig aktivitet i C.W. Obel Projekt A/S.

Fortsat vækst i Obel-LFI Ejendomme

I samarbejde med Lundbeckfond Invest har C.W. Obel Ejendomme via det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme A/S investeret i ejendomskomplekserne Empire på Nørrebro og Strandboulevarden/Århusgade på Østerbro i København. Ejendommene er udlejet med fokus på kontor, uddannelse og retail.

Obel-LFI Ejendomme er desuden i gang med at opføre 193 attraktivt beliggende udlejningsboliger i projekt Teglværkskajen på Teglnholmen i København. Lejlighederne forventes ibrugtaget i løbet af 2016/2017.

Aktiviteterne i Obel-LFI Ejendomme har udviklet sig positivt gennem 2015.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2016 et driftsresultat på niveau med 2015. Driftsresultatet vil blive positivt påvirket af den forbedrede udlejning gennem 2015, men dette opvejes af salget af ejendommene i Aarhus. Samtidig forventes en lavere værditilvækst på porteføljen, og en lavere indtjening fra salg af ejendomme sammenholdt med 2015. Samlet set forventes derfor et væsentligt lavere resultat for 2016 end realiseret i 2015.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

C.W. Obel Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til kontor-, uddannelses- og boligformål såvel i eget regi som via det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme.

Der er efter statusdagen indgået aftale om salg af Company House I + II + III i Skejby samt ejendommen på Kystvejen i Aarhus. Ejendommene er afhændet grundet ønske om fremadrettet primært at fokusere på investeringer i København og Aalborg, herunder en øget fokusering på investering i boligejendomme. Ejendommene overtages af køber i foråret 2016, og er i årsregnskabet for 2015 opskrevet til realisationspriser.

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

Særlige risici

Generelle risici

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

For at reducere risikoen for tomgang med deraf følgende fald i driftsresultatet søger C.W. Obel Ejendomme til stadighed at indgå længerevarende lejekontrakter, idet der dog er en generel tendens i markedet til, at der indgås kortere lejekontrakter end tidligere. Ved udgangen af 2015 kan ca. 22 % (2014: 20 %) af selskabets lejeindtægter bortfalde inden for 1 år, og ca. 56 % (2014: 58 %) af indtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Lejemål i datterselskabet C.W. Obel Bolig indgår ikke i opgørelsen. Boliglejemål kan løbende opsiges med 3 måneders varsel. Til gengæld kan der for boliglejemål forventes en relativ hurtig genudlejning.

Ejendomsporteføljens markedsværdi - og dermed selskabets resultat og økonomiske stilling - påvirkes væsentligt af markedsudviklingen i afkastkrav på investeringsejendomme og porteføljens aktuelle udlejningsforhold, herunder omfanget af tomgang. Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2015 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,6 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 200 mio. kr.

Finansielle risici

C.W. Obel Ejendomme finansieres primært via realkreditbelåning og egenkapital. Renten på 80 % af koncernens gæld er afdækket med renteswaps med en lang rente, mens de resterende 20 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige varighed på den rentebærende gæld var ultimo 2015 8,2 år, og den gennemsnitlige rente udgjorde 3,1 %.

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

Kredit risici

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

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Ca. 32 % af selskabets indtægter kommer fra lejekontrakter med en leje på over 5 mio. kr. p.a. og hidrører fra 10 kunder.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Samfundsansvar

C.W. Obel Ejendomme har på nuværende tidspunkt ingen særskilt formulerede politikker for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder og klimapåvirkning fra selskabets aktiviteter.

Selskabet er bevidst om sit ansvar over for såvel selskabets nære interessenter herunder aktionærer, kunder, leverandører og medarbejdere som over for samfundet generelt set inden for områder som fx miljø og etik.

C.W. Obel Ejendommens overvejelser og indsats vedrørende ansvarlighed tager udgangspunkt i selskabets vision om baseret på kvalitet og tillid at være en foretrukken samarbejdspartner om udvikling og udlejning af ejendomme. Dette udmøntes i bevidste valg omkring kvalitet og energibesparende tiltag i forbindelse med udvikling af ejendomme og indretninger til kunderne samt fokus på medarbejdernes forhold og udvikling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om regnskab 2015

Selskabets årsrapport for 2015 er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Koncern- og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet C.W. Obel Ejendomme A/S og alle virksomheder, hvori moderselskabet ejer mere end 50 % af aktiekapitalen eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af de enkelte virksomheders reviderede regnskaber ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter og med efterfølgende eliminering af intern omsætning, avancer, renter, udbytter, mellemværender og aktiebesiddelser.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af disse virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reduceret med en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer.

Som associeret virksomhed betragtes virksomheder, hvor koncernen ejer mellem 20 % og 50 % af kapitalen, og hvor koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende, indflydelse.

Nyerhvervede virksomheder medtages i koncernregnskabet og i moderselskabets regnskab fra anskaffelsestidspunktet.

Frasolgte eller ophørte virksomheder medtages i koncernregnskabet frem til afhændelses- eller ophørstidspunktet. Sammenligningstal og hovedtal korrigeres ikke for nyhvervede eller frasolgte virksomheder.

På anskaffelsestidspunktet opgøres forskellen mellem anskaffelsessummen og den indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og gældsposter er reguleret til værdier, som afspejler såvel aktivernes som passivernes dagsværdi for C.W. Obel Ejendomme A/S.

I de tilfælde, hvor anskaffelsesprisen overstiger den opgjorte indre værdi på købstidspunktet, indregnes forskelsbeløbet i købsåret som koncerngoodwill og afskrives over 10-20 år. Et eventuelt negativt forskelsbeløb (badwill), der kan henføres til fremtidige tab, indregnes under periodeafgrænsningsposter og indtægtsføres i takt med, at tabet realiseres.

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 gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

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 den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i overført overskud under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet.

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

Ligeledes reklassificeres den akkumulerede værdiændring indregnet i egenkapitalen til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sandsynlige. Hvis den sikrede posts fremtidige pengestrømme ændrer sig, så kriterierne for regnskabsmæssig sikring ikke længere er opfyldt, reklassificeres den akkumulerede værdiændring af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

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

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 ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder

Resultat i tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder indeholder de forholdsmæssige andele af resultaterne efter skat i tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og udgifter

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab på værdipapirer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivninger

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

Skat

C.W. Obel Ejendomme A/S er sambeskattet med moderselskabet C.W. Obel A/S og øvrige danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af skatteforpligtelser på kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Den skattemæssige værdi af underskud, der vurderes at kunne fremføres til modregning i fremtidig skattepligtig indkomst, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt. Den udskudte skat beregnes efter gældende skatteregler og med den aktuelle skattesats.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme måles til kostprisen med fradrag af foretagne afskrivninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

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

Tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivningerne er foretaget på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transak-

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015

tionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, dog måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Pengestrømsopgørelsen

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

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

- omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt værdipapirer henført til investeringsaktivitet. Endvidere indgår modtaget udbytte fra associerede virksomheder samt nettoinvestering ved køb og salg af virksomheder.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

- omfatter betalinger til og fra aktionærer samt optagelse af og afdrag på prioritetsgæld og anden langfristet gæld.

Likviditet

- omfatter likvide beholdninger samt andre poster, som indgår i koncernens kortfristede likviditetsstyring, herunder børsnoterede værdipapirer samt bankgæld.

Nøgletal

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

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Huslejeindtægter	275.938	268.626	271.254	268.626
Andre indtægter	8.162	8.325	8.162	8.325
Ejendomsomkostninger	-75.173	-74.287	-72.574	-73.395
1 Andre omkostninger	<u>-23.583</u>	<u>-22.423</u>	<u>-23.497</u>	<u>-22.379</u>
Driftsresultat	185.344	180.241	183.345	181.177
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme	36.122	1.641	0	1.641
2 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi	112.146	79.605	114.607	79.605
7 Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	27.104	-1.159
7 Resultatandele fra associerede virksomheder	18.336	10.161	18.336	10.161
3 Finansielle indtægter	1.035	2.112	300	2.112
3 Finansielle udgifter	<u>-99.546</u>	<u>-96.963</u>	<u>-98.728</u>	<u>-96.379</u>
Resultat af ordinær drift før skat	253.437	176.797	244.964	177.158
4 Skat af årets resultat	<u>-41.895</u>	<u>-42.478</u>	<u>-33.422</u>	<u>-42.839</u>
Årets resultat	<u>211.542</u>	<u>134.319</u>	<u>211.542</u>	<u>134.319</u>
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte			350.000	100.000
Overført resultat			<u>-138.458</u>	<u>34.319</u>
Årets resultat			<u>211.542</u>	<u>134.319</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2015	2014	2015	2014	
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver:					
5	Investeringsejendomme	5.276.649	4.960.445	5.092.911	4.916.663
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>1.991</u>	<u>2.786</u>	<u>1.991</u>	<u>2.786</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.278.640</u>	<u>4.963.231</u>	<u>5.094.902</u>	<u>4.919.449</u>
Finansielle anlægsaktiver:					
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	201.480	2.076
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>176.881</u>	<u>147.120</u>	<u>176.881</u>	<u>147.120</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>176.881</u>	<u>147.120</u>	<u>378.361</u>	<u>149.196</u>
	Anlægsaktiver i alt	5.455.521	5.110.351	5.473.263	5.068.645
Omsætningsaktiver:					
Tilgodehavender:					
	Andre tilgodehavender	<u>10.912</u>	<u>14.933</u>	<u>5.874</u>	<u>14.903</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.912</u>	<u>14.933</u>	<u>5.874</u>	<u>14.903</u>
Likvide beholdninger:					
	Øvrige likvide beholdninger	<u>1.718</u>	<u>3.352</u>	<u>236</u>	<u>3.352</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.718</u>	<u>3.352</u>	<u>236</u>	<u>3.352</u>
	Omsætningsaktiver i alt	12.630	18.285	6.110	18.255
	Aktiver i alt	<u>5.468.151</u>	<u>5.128.636</u>	<u>5.479.373</u>	<u>5.086.900</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
Passiver:				
8 Egenkapital:				
Aktiekapital	130.000	130.000	130.000	130.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	0	0	4.476	0
Overført overskud	1.287.818	1.352.370	1.283.342	1.352.370
Forslået udbytte	<u>350.000</u>	<u>100.000</u>	<u>350.000</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital i alt	1.767.818	1.582.370	1.767.818	1.582.370
Hensættelser:				
4 Udskudt skat	<u>192.753</u>	<u>145.372</u>	<u>195.085</u>	<u>144.452</u>
Hensættelser i alt	192.753	145.372	195.085	144.452
Gældsforpligtelser:				
Langfristet gæld:				
9 Prioritetsgæld	2.730.800	2.560.071	2.589.555	2.560.071
Anden gæld	522.809	604.483	514.007	604.483
Deposita fra lejere	<u>105.599</u>	<u>95.200</u>	<u>101.964</u>	<u>95.200</u>
Langfristet gæld i alt	<u>3.359.208</u>	<u>3.259.754</u>	<u>3.205.526</u>	<u>3.259.754</u>
Kortfristet gæld:				
9 Kortfristet del af langfristet gæld	16.435	14.565	14.300	14.565
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.458	7.122	11.073	7.122
Gæld til tilknyttede virksomheder	45.591	70.277	241.944	29.471
Anden gæld	39.374	19.683	18.315	19.673
4 Skyldig selskabsskat	19.275	10.382	9.073	10.382
10 Periodeafgrænsningsposter	<u>16.239</u>	<u>19.111</u>	<u>16.239</u>	<u>19.111</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>148.372</u>	<u>141.140</u>	<u>310.944</u>	<u>100.324</u>
Gældsforpligtelser i alt	3.507.580	3.400.894	3.516.470	3.360.078
Passiver i alt	<u>5.468.151</u>	<u>5.128.636</u>	<u>5.479.373</u>	<u>5.086.900</u>
11 Pantsætninger				
12 Eventual og øvrige forpligtelser				
13 Nærtstående parter				

Pengestrømsopgørelse for koncernen

Note (tkr.)	2015	2014
Pengestrøm fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	185.344	180.241
6 Årets afskrivninger	1.043	1.078
Finansielle poster, netto	-98.511	-94.851
4 Betalte skatter	-4.815	-13.403
I alt før ændringer i driftskapital	83.061	73.065
Ændring i kortfristede tilgodehavender	4.021	-3.035
Ændring i kortfristet gæld m.v.	31.555	1.652
Ændring i driftskapital	35.576	-1.383
Pengestrøm fra driften i alt	118.637	71.682
Pengestrøm fra investeringsaktivitet:		
7 Udbytte fra Associerede Virksomheder	0	0
Køb og salg af virksomheder og aktiviteter	0	-20.000
5,6 Køb og salg af materielle anlægsaktiver	-164.200	-36.935
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-164.200	-56.935
Pengestrøm før finansieringsaktivitet	-45.563	14.747
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:		
Udbytte til aktionærer	-100.000	0
Ændring af langfristede lån	166.745	-14.830
Ændring af kortfristede lån	2.072	1.306
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	68.817	-13.524
Samlet pengestrøm i alt:	23.254	1.223
Likviditet primo året	-47.267	-48.490
Likviditet ultimo året	-24.013	-47.267
som består af:		
Likvide midler	1.718	3.352
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder (cash pool)	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder (cash pool)	-25.731	-50.619
I alt	-24.013	-47.267

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
1. Andre omkostninger				
Beløbet indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:				
Løn og gage	20.545	19.895	20.545	19.895
Pensioner og pensionsbidrag	1.595	1.551	1.595	1.551
Omkostninger til social sikring	237	249	237	249
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-5.530	-5.448	-5.530	-5.448
Videredebiterede udgifter	-2.444	-2.809	-2.444	-2.809
Personaleudgifter i alt	<u>14.403</u>	<u>13.438</u>	<u>14.403</u>	<u>13.438</u>
Vederlag til bestyrelse og direktion udgør 5.079 t.kr.				
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	30	31	30	31
2. Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi				
Investeringsejendomme	116.130	75.204	116.130	75.204
Prioritetsgæld	-3.984	4.401	-1.523	4.401
Værdireguleringer i alt	<u>112.146</u>	<u>79.605</u>	<u>114.607</u>	<u>79.605</u>
3. Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter	<u>1.035</u>	<u>2.112</u>	<u>300</u>	<u>2.112</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>749</u>	<u>483</u>	<u>14</u>	<u>483</u>
Renteudgifter	<u>99.546</u>	<u>96.963</u>	<u>98.728</u>	<u>96.379</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>1.490</u>	<u>998</u>	<u>1.107</u>	<u>414</u>

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
4. Skat				
Årets skat				
Aktuel skat	19.275	10.382	9.073	10.382
Regulering vedr. tidligere år	-227	0	-205	0
Regulering udskudt skat vedr. ændring af skatteprocent	-13.143	1.707	-13.301	1.695
Regulering udskudt skat vedr. året	35.990	30.389	37.855	30.762
Årets skat i alt	<u>41.895</u>	<u>42.478</u>	<u>33.422</u>	<u>42.839</u>
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2015	145.372	188.094	144.452	186.881
Regulering vedr. tidligere år	5.340	6.273	4.817	6.205
Regulering udskudt skat vedr. ændring af skatteprocent	-13.143	1.707	-13.301	1.695
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	19.194	-81.091	21.262	-81.091
Regulering udskudt skat vedr. året	35.990	30.389	37.855	30.762
Udskudt skat 31. december 2015	<u>192.753</u>	<u>145.372</u>	<u>195.085</u>	<u>144.452</u>
Skyldig selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2015	10.382	19.676	10.382	20.219
Regulering vedr. tidligere år	-5.567	-6.273	-5.022	-6.205
Årets aktuelle skat	19.275	10.382	9.073	10.382
Betalt selskabsskat i året	-4.815	-13.403	-5.360	-14.014
Skyldig selskabsskat 31. december 2015	<u>19.275</u>	<u>10.382</u>	<u>9.073</u>	<u>10.382</u>
Indregning i balancen:				
Tilgodehavender	0	0		
Kortfristet gæld	-19.275	-10.382		
Skyldig selskabsskat 31. december 2015	<u>-19.275</u>	<u>-10.382</u>		
Udskudt skat 31. december 2015 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	294.808	279.328	294.808	277.299
Omsætningsaktiver	0	-2.474	0	-2.474
Gældsforpligtelser	-7.401	-3.773	-5.618	-3.773
Fremførbart underskud	-94.654	-127.709	-94.105	-126.600
Udskudt skat 31. december 2015	<u>192.753</u>	<u>145.372</u>	<u>195.085</u>	<u>144.452</u>

Noter

(tkr.)	Koncern	Moderselskab
5. Ejendomme		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar 2015	4.242.857	4.199.075
Årets tilgang	247.340	60.118
Årets afgang	<u>-47.266</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>4.442.931</u>	<u>4.259.193</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2015	717.588	717.588
Årets dagsværdireguleringer	116.130	116.130
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2015	<u>833.718</u>	<u>833.718</u>
Bogført værdi 31. december 2015	<u>5.276.649</u>	<u>5.092.911</u>
Bogført værdi 1. januar 2015	<u>4.960.445</u>	<u>4.916.663</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,5 % og 6,25 %. Hele porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,6 %.

Noter

(tkr.)	Koncern	Moderselskab	
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Anskaffelsessum 1. januar 2015	8.333	8.333	
Årets tilgang	261	261	
Årets afgang	<u>-338</u>	<u>-338</u>	
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>8.256</u>	<u>8.256</u>	
Afskrivninger 1. januar 2015	5.547	5.547	
Årets afskrivninger	1.043	1.043	
Årets afgang	<u>-325</u>	<u>-325</u>	
Afskrivninger 31. december 2015	<u>6.265</u>	<u>6.265</u>	
Bogført værdi 31. december 2015	<u>1.991</u>	<u>1.991</u>	
Bogført værdi 1. januar 2015	<u>2.786</u>	<u>2.786</u>	
Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen:			
Ejendomsomkostninger	732	732	
Andre omkostninger	<u>311</u>	<u>311</u>	
Årets afskrivninger i alt	<u>1.043</u>	<u>1.043</u>	
7. Kapitalandele virksomheder			
	Associerede virksomhed	Tilknyttede virksomheder	Associerede virksomhed
Anskaffelsessum 1. januar 2015	185.000	9.851	185.000
Årets tilgang	0	179.034	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>185.000</u>	<u>188.885</u>	<u>185.000</u>
Værdiregulering 1. januar 2015	-37.880	-7.775	-37.880
Udlodning af udbytte	0	0	0
Årets værdiregulering, resultat	18.336	27.104	18.336
Årets værdiregulering, egenkapital	<u>11.425</u>	<u>-6.734</u>	<u>11.425</u>
Værdiregulering 31. december 2015	<u>-8.119</u>	<u>12.595</u>	<u>-8.119</u>
Bogført værdi 31. december 2015	<u>176.881</u>	<u>201.480</u>	<u>176.881</u>
Bogført værdi 1. januar 2015	<u>147.120</u>	<u>2.076</u>	<u>147.120</u>

Noter

(tkr.)

8. Egenkapital

Koncern	Aktie- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	130.000	0	1.352.370	100.000	1.582.370
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i koncernselskaber	0	0	62.481	0	62.481
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virk.	0	0	11.425	0	11.425
Årets overskud	0	0	-138.458	350.000	211.542
Egenkapital pr. 31. december 2015	130.000	0	1.287.818	350.000	1.767.818

Moderselskab	Aktie- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2015	130.000	0	1.352.370	100.000	1.582.370
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i moderselskabet	0	0	69.215	0	69.215
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i tilknyttede virk.	0	0	-6.734	0	-6.734
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virk.	0	0	11.425	0	11.425
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.476	-142.934	350.000	211.542
Egenkapital pr. 31. december 2015	130.000	4.476	1.283.342	350.000	1.767.818

Bevægelser på aktiekapitalen:	2011	2012	2013	2014	2015
Aktiekapital primo	120.000	120.000	120.000	130.000	130.000
Kapitaludvidelse	-	-	10.000	-	-
Aktiekapital ultimo	120.000	120.000	130.000	130.000	130.000

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
9. Prioritetsgæld				
med forfald mere end 5 år efter statusdagen udgør	2.568.310	2.441.742	2.435.176	2.441.742
10. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i det efterfølgende år.				
11. Pantsætninger				
Til sikkerhed for prioritetslån på	2.747.235	2.574.636	2.603.855	2.574.636
er der givet pant i ejd. med en bogført værdi på	5.198.432	4.840.271	5.015.009	4.840.271

12. Eventual- og øvrige forpligtelser

Leasingforpligtelser i C.W. Obel Ejendomme A/S udgør 1.300 tkr.

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Obel-LFI Ejendomme A/S for bankgæld, maksimeret til 75 mio. kr.

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Obel-LFI Ejendomme A/S for entreprenørgaranti på 17 mio. kr.

C. W. Obel Ejendomme har stillet kaution på 145 mio. kr. for datterselskab i forbindelse med realkreditbelåning.

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.

13. Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel A/S, Vestergade 2A, 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.

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