

C.W.OBEL

EJENDOMME

C.W. Obel Ejendomme A/S

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 23. marts 2021



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	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse for 2020	17
Aktiver pr. 31. december 2020	18
Passiver pr. 31. december 2020	19
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter	22

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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.

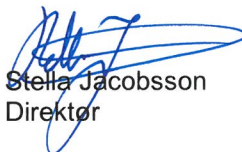
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2021

Direktion:

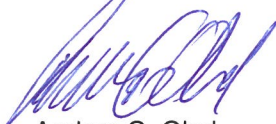


Torben Black
Adm. direktør



Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:



Anders C. Obel
Formand



Thomas Holm Jensen



Peter Winther

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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 for nødvendig for at udarbejde regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

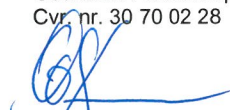
I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 23. marts 2021

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Cvr. nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949



Anne Tørsberg
statsaut. revisor
mne32121

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 C. Obel, formand
Thomas Holm Jensen
Peter Winther

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2021 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Koncernoversigt

	Ejerandel	Hjemsted
Moderselskab:		
C.W. Obel A/S	100 %	København
Dattervirksomheder:		
C.W. Obel Bolig A/S	100 %	København
Trekronergade 124 ApS	100 %	København
Associerede virksomheder:		
Obel-LFI Ejendomme A/S	50 %	København
Teglværkskajens Pier ApS	100 %	København
Kirkebjerg Parken ApS	100 %	København
Bangs Torv, Herlev ApS	100 %	København

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Hovedtal (tkr.):	2016	2017	2018	2019	2020
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	273.309	270.971	280.710	291.466	296.292
Driftsresultat	190.526	196.480	203.616	222.656	216.636
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	36.224	2.668	2.750	13.858
Avance/tab ved indfrielse af renteaftdækning	0	-37.407	-100.134	0	0
Værdiregulering af ejendomme	61.503	64.243	211.478	186.436	275.237
Resultatandele associerede virksomheder	22.325	-738	53.691	68.367	72.969
Finansielle poster, netto	-102.064	-103.042	-92.096	-95.133	-95.193
Resultat af ordinær drift før skat	172.290	155.760	279.223	385.076	483.507
Årets resultat	139.638	113.232	207.492	315.372	393.632
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	5.024.281	5.049.551	5.341.793	5.749.566	6.135.134
Finansielle anlægsaktiver	237.267	272.174	397.013	391.832	484.345
Tilgodehavender	3.766	5.250	7.390	37.202	14.271
Likvide beholdninger	6.657	90.038	6.762	179	653
Aktiver i alt	5.271.971	5.417.013	5.752.958	6.178.779	6.634.403
Passiver					
Egenkapital	1.477.571	1.611.962	1.883.630	2.042.479	2.248.309
Hensættelser	176.158	215.431	280.146	320.259	380.542
Langfristet gæld	3.451.307	3.272.265	3.429.783	3.649.779	3.667.168
Kortfristet gæld	166.935	317.355	159.399	166.262	338.384
Passiver i alt	5.271.971	5.417.013	5.752.958	6.178.779	6.634.403
Nøgletal					
Driftsafkast	69,7%	72,5%	72,5%	76,4%	73,1%
Rentedækning	1,9 x	1,9 x	2,2 x	2,3 x	2,3 x
Egenkapitalandel	28,0%	29,8%	32,7%	33,1%	33,9%
Egenkapitalforrentning	8,6%	7,3%	11,9%	16,1%	18,3%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Beretning

C.W. Obel Ejendommens aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme investerer aktuelt i ejendomme i København og Aalborg, og tilbyder kunderne fleksible ejendomme af høj kvalitet og med god service på centrale beliggenheder med optimal infrastruktur.

Årets resultat

Årets resultat udgør 393,6 mio. kr. (2019: 315,4 mio. kr.), og egenkapitalen udgør 2.248,3 mio. kr. pr. 31. december 2020 (2019: 2.042,5 mio. kr.).

C.W. Obel Ejendomme har i 2020 fortsat udviklingen og optimeringen af selskabets ejendomme. Driftsresultatet blev på 216,6 mio. kr. (2019: 222,7 mio. kr.) svarende til 73,1 % (2019: 76,4 %) af selskabets lejeindtægter. Årets driftsresultat er i begrænset omfang påvirket af corona-pandemien. Driftsresultatet for året ligger på niveau med tidligere fremsatte forventninger.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør 275,2 mio. kr. svarende til 5,0 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2020. Værditilvæksten kan henføres til forbedringer af ejendomsporteføljens udlejning og drift, opskrivning af en ejendom afhændet efter statusdagen til realisationsværdi samt til ændringer af afkastkrav på udvalgte ejendomme.

C.W. Obel Ejendommens ejendomsportefølje er pr. 31. december 2020 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 4,25 % og 6,25 %. Den samlede portefølje er værdiansat baseret på et vægget gennemsnitligt afkastkrav på 4,82 % (2019: 5,12 %). Erhvervsejendomme i København er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 29.250 kr./m² og boligejendomme til 32.500 kr./m². Ejendommene i Aalborg er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.200 kr./m².

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Egenkapitalen udgør 2.248,3 mio. kr. pr. 31. december 2020 (2019: 2.042,5 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 33,9 % (2019: 33,1 %).

Der er i 2020 udloddet et udbytte på 175 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2019. Der foreslås på generalforsamlingen d. 23. marts 2021 udloddet et udbytte på 200 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2020.

Koncernens egenkapital er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 400,0 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning på egenkapitalen fra renteswaps er et urealiseret tab på 7,3 mio. kr. efter udskudt skat.

Markedssituationen

Det københavnske kontorudlejningsmarked satte sig lidt i foråret, men kom stærkt tilbage hen over sommeren med god efterspørgsel efter moderne kontorer med den rigtige placering, pris og indretning. Anden bølge af corona-pandemien har dog sat efterspørgslen efter primært større lejemål lidt på standby igen. Kunderne ser tiden lidt an og udskyder beslutninger. Tomgangen i København er svagt stigende bl.a. som følge af nybyggeri.

I Aalborg er efterspørgslen på kontormarkedet stabil med relativt lavt aktivitetsniveau. Tomgangen i markedet er relativ lav.

Interessen for investeringsejendomme er fortsat høj drevet af den fortsat meget lave rente, pengeregighed og få alternative investeringsmuligheder med samme risikojusterede afkast. Afkastkravene på investerings-ejendomme er ikke, som frygtet ved corona-pandemiens begyndelse i starten af 2020, steget. Afkastkravene på gennemførte transaktioner i både bolig- og kontormarkedet synes således at have stabiliseret sig på et

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

relativt lavt niveau. Der er pengeligelighed i markedet og stor interesse for bolig- og kontormarkedet fra udenlandske investorer. Investeringsmarkedet forventes også i 2021 at være relativt stærkt.

Udviklingen i C.W. Obel Ejendomes aktiviteter

C.W. Obel Ejendomme A/S er managementselskab for alle koncernens datter- og associerede selskaber, og stiller ledelses- og administrationskompetencer til rådighed for selskaberne. Den samlede ejendomsportefølje under management udgør pr. 31. december 2020 i alt 8,8 mia. kr.

C.W. Obel Ejendomme har også i 2020 haft fokus på videreudvikling af koncernens ejendomme og styrkelse af indtjeningen via fastholdelse af eksisterende kunder og hurtig genudlejning af ledige lejemål. Der er således foretaget markante investeringer i koncernens ejendomsportefølje.

96,7 % af C.W. Obel Ejendomes arealer var lejbærende pr. 31. december 2020 mod 97,6 % ved indgangen til året.

I Aalborg er opførelsen af boligbyggeriet AstaHus på ca. 11.000 m² med 118 lejligheder afsluttet i starten af 2020 med indflytning af de første lejere 1. april 2020. Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommen Mølleå-Arkaden i Aalborg er i 2020 solgt til en lokal investor. Køber overtog ejendommen 1. december 2020 efter endt tilbudspligt til lejerne. Salget har medført en regnskabsmæssig avance på 13,9 mio. kr.

C.W. Obel Ejendomme har fortsat fokus på vækst gennem investering i ejendomme med et udviklingspotentiale og et tilfredsstillende langsigtet afkast og risikoprofil.

C.W. Obel Bolig

C.W. Obel Ejendomes egne investeringer i nyere boligudlejningsejendomme sker primært gennem datterselskabet C.W. Obel Bolig. Selskabet har realiseret et resultat efter skat for 2020 på 7,2 mio. kr. mod 2,6 mio. kr. i 2019.

Selskabet har i 2020 købt en grund i Ørestad Syd, hvorpå der skal opføres et boligprojekt på ca. 6.800 m². Byggeriet af ejendommen påbegyndes i 1. kvartal 2021 og forventes færdigopført i 4. kvartal 2022.

C.W. Obel Bolig har i datterselskabet Trekronergade 124 ApS opført en boligejendom på Trekronergade 124 i Valby. Ejendommen er på 5.500 m² og er klar til indflytning 1. marts 2021. Alle lejligheder er udlejet pr. 1. marts 2021.

Selskabet fik på den ordinære generalforsamling d. 24. marts 2020 tilført en kapitalforhøjelse på nom. 1.000 t.kr. til kurs 10.000 eller i alt 100 mio. kr. Selskabet har en egenkapital ultimo 2020 på 149,3 mio. kr. svarende til en soliditet på 43,8%.

Ledelsen påtænker, når de rette markedsforhold og investeringsbetingelser er til stede, at øge investeringerne i nyere boligudlejningsejendomme.

Obel-LFI Ejendomme

I samarbejde med Lundbeckfond Invest A/S investerer C.W. Obel Ejendomme i større ejendomme via det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme A/S.

Årets resultat i Obel-LFI Ejendomme udgør et overskud på 145,9 mio. kr. mod 136,7 mio. kr. i 2019.

Datterselskabet Teglværkskajens Pier ApS fik i maj 2019 leveret et boligprojekt på Tegholmen bestående af 14 rækkehuse, 2 lejligheder og 2 mindre erhvervslejemål. Fire af boligerne blev solgt i 2019, mens de resterende 12 boliger og de 2 erhvervslejemål alle er solgt i 2020. Salgene i 2020 har medført en avance på 17,7 mio. kr.

Selskabets ejendomme er i 2020 værdireguleret med 101,6 mio. kr. svarende til 3,6 % af værdien af porteføljens værdi ved indgangen til 2020. Opskrivningen vedrører primært selskabets erhvervslejemål. Selskabets erhvervslejemål er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 27.160 kr./m² baseret på et

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,00 %. Boligejendomme er værdiansat til 31.775 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,25 %.

Selskabet fik på en ekstraordinær generalforsamling d. 24. november 2020 tilført en kapitalforhøjelse på nom. 10.000 t.kr. til kurs 1.500 eller i alt 150 mio. kr.

Selskabets egenkapital udgør 968,7 mio. kr. pr. 31. december 2020 (2019: 783,7 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 27,6 % (2019: 25,1 %).

Datterselskabet Kirkebjerg Parken ApS påbegyndte i 2019 opførelse af et boligprojekt på ca. 14.300 m² med i alt 173 lejligheder på den af selskabet ejet ejendom beliggende Søndre Ringvej 35D, Brøndby. Byggeriet leveres i 2021.

Obel-LFI Ejendomme A/S stiftede pr. 29. oktober 2020 datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS. Selskabet indgik i 2020 en betinget aftale om køb af ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121, 123, 125 og 127-131. Handelen er endelig gjort efter balancedagen og ejendommene er overtaget 1. marts 2021. Selskabet fik til finansiering af købet tilført en kapitalforhøjelse på nom. 1.000 t.kr. til kurs 15.000 eller i alt 150 mio. kr. på en ekstraordinær generalforsamling d. 17. februar 2021.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

C.W. Obel Ejendomme har efter balancedagen indgået aftale om salg af ejendommen Lautrupbjerg 13, Ballerup. Ejendommen er opskrevet til realisationsværdi i årsrapporten for 2020. Ejendommen overtages af køber 1. april 2021.

Med baggrund i salget af ejendommene Mølleå-Arkaden, Aalborg og Lautrupbjerg 13, Ballerup forventes der for 2021 et driftsresultat, der er lidt lavere end realiseret for 2020. Værditilvæksten på porteføljen forventes lavere end i 2020. Resultat af associerede virksomheder forventes som følge af en lavere værditilvækst på porteføljen end i 2020 noget lavere end det realiserede resultat for 2020. Der forventes derfor samlet set et resultat for 2021, der er noget lavere end realiseret i 2020.

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. Fokus herpå vil fortsætte i 2021.

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

Særlige risici

Generelle risici

Det er af væsentlig betydning for C.W. Obel 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 2020 kan ca. 49 % (2019: 33 %) af selskabets lejeindtægter bortfalde inden for 1 år, og ca. 26 % (2019: 24 %) af indtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Lejemål i datterselskabet C.W. Obel Bolig indgår ikke i opgørelsen, da boliglejemål lovbestemt løbende kan 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 2020 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,82 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 275 mio. kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Finansielle risici

C.W. Obel Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2020 er renten på 84 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 16 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde af rentefafdækningen var ultimo 2020 7,1 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,5 %.

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

Kreditrisici

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

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Ca. 31 % af selskabets indtægter kommer fra lejekontrakter med en leje på over 5 mio. kr. p.a. og hydrører fra 11 kunder.

Miljøforhold

C.W. Obel Ejendommens største risiko vedrørende miljøforhold er, at der konstateres forurening på en ejendom, og myndighederne udsteder påbud omkring oprydning eller afværge foranstaltninger.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om regnskab 2020

Selskabets årsrapport for 2020 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 ny erhvervede 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

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

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.

Ejendomsomkostninger

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

Omkostninger, der affholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder

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

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og udgifter

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Afskrivninger

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år.

Skat

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.

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 aconto skatter.

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

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 som er uerholdelige 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 nettorealiseringsværdi, 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

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 dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020

Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten 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 2020

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Huslejeindtægter	296.292	291.466	285.647	281.139
2 Andre indtægter	4.666	10.678	4.666	10.678
Ejendomsomkostninger	-60.340	-51.502	-57.087	-48.628
3 Andre omkostninger	<u>-23.982</u>	<u>-27.986</u>	<u>-21.691</u>	<u>-24.609</u>
Driftsresultat	216.636	222.656	211.535	218.580
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme	13.858	2.750	13.858	2.750
6 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	275.237	186.436	268.221	185.437
9 Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	7.167	2.568
9 Resultatandele fra associerede virksomheder	72.969	68.367	72.969	68.367
4 Finansielle indtægter	282	352	282	352
4 Finansielle udgifter	<u>-95.475</u>	<u>-95.485</u>	<u>-92.547</u>	<u>-93.702</u>
Resultat af ordinær drift før skat	483.507	385.076	481.485	384.352
5 Skat af årets resultat	<u>-89.875</u>	<u>-69.704</u>	<u>-87.853</u>	<u>-68.980</u>
Årets resultat	<u>393.632</u>	<u>315.372</u>	<u>393.632</u>	<u>315.372</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab		
	2020	2019	2020	2019	
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
Materielle anlægsaktiver:					
6	Investeringsejendomme	5.912.580	5.455.408	5.700.938	5.247.260
7	Investeringsejendomme under opførelse	220.773	291.352	0	213.283
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.781	2.806	1.767	2.778
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.135.134</u>	<u>5.749.566</u>	<u>5.702.705</u>	<u>5.463.321</u>
Finansielle anlægsaktiver:					
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	149.301	44.132
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	484.345	391.832	484.345	391.832
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>484.345</u>	<u>391.832</u>	<u>633.646</u>	<u>435.964</u>
	Anlægsaktiver i alt	6.619.479	6.141.398	6.336.351	5.899.285
Omsætningsaktiver:					
Tilgodehavender:					
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.910	34.450	2	66.555
	Andre tilgodehavender	6.361	2.752	6.293	2.688
	Tilgodehavender i alt	<u>14.271</u>	<u>37.202</u>	<u>6.295</u>	<u>69.243</u>
Likvide beholdninger:					
	Øvrige likvide beholdninger	653	179	647	61
	Likvide beholdninger i alt	<u>653</u>	<u>179</u>	<u>647</u>	<u>61</u>
	Omsætningsaktiver i alt	14.924	37.381	6.942	69.304
	Aktiver i alt	<u>6.634.403</u>	<u>6.178.779</u>	<u>6.343.293</u>	<u>5.968.589</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note (tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Passiver:				
10 Egenkapital:				
Aktiekapital	130.000	130.000	130.000	130.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	86.845	69.332	82.112	59.192
Overført overskud	1.831.464	1.668.147	1.836.197	1.678.287
Foreslået udbytte	<u>200.000</u>	<u>175.000</u>	<u>200.000</u>	<u>175.000</u>
Egenkapital i alt	2.248.309	2.042.479	2.248.309	2.042.479
Hensættelser:				
5 Udskudt skat	<u>380.542</u>	<u>320.259</u>	<u>371.384</u>	<u>311.861</u>
Hensættelser i alt	380.542	320.259	371.384	311.861
Gældsforpligtelser:				
11 Langfristet gæld:				
Prioritetsgæld	3.045.286	3.062.735	2.881.501	2.897.868
Anden gæld	512.841	484.832	496.132	470.295
Deposita fra kunder	<u>109.041</u>	<u>102.212</u>	<u>101.601</u>	<u>98.277</u>
Langfristet gæld i alt	3.667.168	3.649.779	3.479.234	3.466.440
Kortfristet gæld:				
11 Kortfristet del af langfristet gæld	151.161	65.711	149.905	64.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.339	30.937	12.751	16.801
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.001	0
Kreditinstitutter	93.976	1.973	0	0
Anden gæld	31.620	44.374	30.072	43.664
5 Skyldig selskabsskat	26.719	17.261	26.068	17.195
12 Periodeafgrænsningsposter	<u>19.569</u>	<u>6.006</u>	<u>19.569</u>	<u>6.006</u>
Kortfristet gæld i alt	338.384	166.262	244.366	147.809
Gældsforpligtelser i alt	4.005.552	3.816.041	3.723.600	3.614.249
Passiver i alt	<u>6.634.403</u>	<u>6.178.779</u>	<u>6.343.293</u>	<u>5.968.589</u>
13 Pantsætninger				
14 Eventual- og øvrige forpligtelser				
15 Nærtstående parter				

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

(tkr.)

Koncern	Aktie- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	130.000	69.332	1.668.147	175.000	2.042.479
Udloddet udbytte	0	0	0	-175.000	-175.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i koncernselskaber	0	0	-7.346	0	-7.346
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virk.	0	0	-5.456	0	-5.456
Årets overskud	0	17.513	176.119	200.000	393.632
Egenkapital pr. 31. december 2020	130.000	86.845	1.831.464	200.000	2.248.309

Moderselskab	Aktie- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	130.000	59.192	1.678.287	175.000	2.042.479
Udloddet udbytte	0	0	0	-175.000	-175.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i moderselskabet	0	0	-5.571	0	-5.571
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i tilknyttede virk.	0	0	-1.775	0	-1.775
Værdiregulering af fremtidig rentesikring i associeret virk.	0	0	-5.456	0	-5.456
Overført, jf. resultatdisponering	0	22.920	170.712	200.000	393.632
Egenkapital pr. 31. december 2020	130.000	82.112	1.836.197	200.000	2.248.309

	2020	2019
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	200.000	175.000
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	22.920	-10.412
Overført resultat	170.712	150.784
Årets resultat	<u>393.632</u>	<u>315.372</u>

Pengestrømsopgørelse for koncernen

Note (tkr.)	2020	2019
Pengestrøm fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	216.636	222.656
8 Årets afskrivninger	1.057	1.406
Finansielle poster, netto	-95.193	-95.133
5 Betalte skatter	-18.061	-22.103
I alt før ændringer i driftskapital	104.439	106.826
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-3.609	4.743
Ændring i kortfristet gæld m.v.	5.590	-3.217
Ændring i driftskapital	1.981	1.526
Pengestrøm fra driften i alt	106.420	108.352
Pengestrøm fra investeringsaktivitet:		
9 Kapitaludvidelse i associerede virksomheder	-75.000	0
Udbytte fra associerede virksomheder	50.000	50.000
Køb af virksomheder og aktiviteter	0	-25.348
6,7,8 Køb af materielle anlægsaktiver	-203.273	-184.200
Salg af materielle anlægsaktiver	105.742	2.749
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-122.531	-156.799
Pengestrøm før finansieringsaktivitet	-16.111	-48.447
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:		
Udbytte til aktionærer	-175.000	-50.000
Optagelse af realkreditlån	172.615	326.309
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-99.573	-188.328
Ændring af koncernmellemværende (cash pool)	26.540	-48.090
Ændring af bankgæld	92.003	1.973
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	16.585	41.864
Samlet pengestrøm i alt:	474	-6.583
Likviditet primo året	179	6.762
Likviditet ultimo året	653	179
som består af:		
Likvide midler	653	179
I alt	653	179

Noter

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af selskabets investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som C.W. Obel Ejendomme anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Aktuel lejeindtægt

Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter. Forventede pristalsreguleringer foretages med udgangspunkt i ændringen i NPI fra oktober til oktober, dog er kontraktens bestemmelser om minimums- og maksimumsreguleringer anvendt. Der medtages eventuelle øvrige indtægter fra ejendommenes drifts- og energiregnskaber.

Reguleringer til lejen

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger som ikke dækkes af kunderne fratrækkes.

Vedligeholdelse

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

Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed, baseret på C.W. Obel Ejendommens markedskendskab, herunder erfaringer ved finansiering og køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Noter

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling, fortsat

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, fortsat

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

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,25 % og 6,25 %. Hele porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,82 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 275 mio. kr. Kontorejendomme i København er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 29.250 kr./m² og boligejendomme til 32.500 kr./m². Ejendommene i Aalborg er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.200 kr./m².

Finansielle risici og finansielle instrumenter

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har C.W. Obel Ejendomme en målsætning om egenkapitalandel i niveau 30 %. Koncernens fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering i niveauet 60 % af porteføljens værdi. Løbende udsving i likviditetsbehovet afdækkes ved træk på koncernens driftskredit.

Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

C.W. Obel Ejendomme investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Koncernen ønsker at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passiv siden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid. Afdækningen sker på porteføljeniveau og ikke som afdækning af det enkelte lån.

Målsætningen er en afdækning på den samlede rentebærende gæld således at:

- 70-80 % afdækkes med fast rente
- 20-30 % er med kort rente.

Renteaftaler indgås som stående med 5-15 års løbetid eller som 20-30 årige med faldende hovedstol. Den samlede vægtede gennemsnitlige renteafdækningsperiode skal ligge mellem 7 og 12 år. Afdækningen kan i kortere perioder afvige fra målsætningen f.eks. på grund af tidsmæssige forskydninger mellem køb og salg af ejendomme.

Pr. 31. december 2020 var 84 % af koncernens rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige vægtede længde af renteafdækningen udgør pr. 31. december 7,1 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 2,5 %.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Koncernens egenkapital er pr. 31. december 2020 negativt påvirket af kurstab på indgåede renteaftaler med 400,0 mio. kr. efter skat. Årets tab udgør 7,3 mio. kr. efter skat.

Noter

(tkr.)	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
2. Andre indtægter				
Andre indtægter vedrører primært administrationsindtægter fra eksterne parter.				
3. Andre omkostninger				
Beløbet indeholder personaleudgifter, der sammensætter sig således:				
Løn og gage	29.218	29.659	26.459	27.493
Pensioner og pensionsbidrag	2.310	2.139	2.067	1.946
Omkostninger til social sikring	267	291	240	270
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-5.502	-4.796	-5.203	-4.796
Videredebiterede udgifter	-13.303	-13.273	-10.932	-12.244
Personaleudgifter i alt	<u>12.990</u>	<u>14.020</u>	<u>12.631</u>	<u>12.669</u>
Vederlag til bestyrelse og direktion udgør	6.485	5.945	6.485	5.945
Selskabet har efter ÅRL § 98b valgt at oplyse vederlag til bestyrelse og direktion i en samlet post.				
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	37	36	33	33
4. Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter	<u>282</u>	<u>352</u>	<u>282</u>	<u>352</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Renteudgifter	<u>95.475</u>	<u>95.485</u>	<u>92.547</u>	<u>93.702</u>
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>669</u>	<u>557</u>	<u>515</u>	<u>418</u>

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
(tkr.)				
5. Skat				
Årets skat				
Aktuel skat	26.719	17.261	26.068	17.195
Regulering vedr. tidligere år	32	0	32	0
Regulering udskudt skat vedr. året	63.124	52.443	61.753	51.785
Årets skat i alt	<u>89.875</u>	<u>69.704</u>	<u>87.853</u>	<u>68.980</u>
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2020	320.259	280.146	311.861	277.993
Tilgang ved fusion	0	6.971	262	0
Regulering vedr. tidligere år	-768	4.101	-920	3.286
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	-2.073	-23.402	-1.572	-21.203
Regulering udskudt skat vedr. året	63.124	52.443	61.753	51.785
Udskudt skat 31. december 2020	<u>380.542</u>	<u>320.259</u>	<u>371.384</u>	<u>311.861</u>
Indregnet i balancen:				
Over egenkapitalen	-112.825	-110.753	-109.149	-107.578
Over resultatopgørelsen	493.367	431.012	480.533	419.439
Udskudt skat 31. december 2020	<u>380.542</u>	<u>320.259</u>	<u>371.384</u>	<u>311.861</u>
Skyldig selskabsskat				
Skyldig selskabsskat 1. januar 2020	17.261	26.204	17.195	25.089
Regulering vedr. tidligere år	800	-4.101	952	-3.286
Årets aktuelle skat	26.719	17.261	26.068	17.195
Betalt selskabsskat i året	-18.061	-22.103	-18.147	-21.803
Skyldig selskabsskat 31. december 2020	<u>26.719</u>	<u>17.261</u>	<u>26.068</u>	<u>17.195</u>
Indregning i balancen:				
Tilgodehavender	0	0	0	0
Kortfristet gæld	-26.719	-17.261	-26.068	-17.195
Skyldig selskabsskat 31. december 2020	<u>-26.719</u>	<u>-17.261</u>	<u>-26.068</u>	<u>-17.195</u>
Udskudt skat 31. december 2020 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	482.722	412.909	469.976	401.783
Gældsforpligtelser	-4.123	-4.114	-4.207	-4.200
Fremførbart underskud	-98.057	-88.536	-94.385	-85.722
Udskudt skat 31. december 2020	<u>380.542</u>	<u>320.259</u>	<u>371.384</u>	<u>311.861</u>

Noter

(tkr.)	Koncern	Moderselskab
6. Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar 2020	4.235.238	4.044.168
Tilgange ved fusion	0	4.300
Overført fra "Investeringsejendomme under opførelse"	229.885	229.885
Overført til "Investeringsejendomme under opførelse"	-365	0
Årets tilgang	34.946	33.803
Årets afgang	<u>-112.810</u>	<u>-112.810</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>4.386.894</u>	<u>4.199.346</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	1.220.170	1.203.092
Overført fra "Investeringsejendomme under opførelse"	9.354	9.354
Årets dagsværdireguleringer	275.237	268.221
Årets afgang	<u>20.925</u>	<u>20.925</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2020	<u>1.525.686</u>	<u>1.501.592</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>5.912.580</u>	<u>5.700.938</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	<u>5.455.408</u>	<u>5.247.260</u>
Der henvises til note 1, hvor usikkerhed ved indregning og måling fremgår, samt specifikationer til foretaget værdiansættelse		
7. Investeringsejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum 1. januar 2020	281.998	203.929
Årets tilgang	168.295	25.956
Overført fra "Investeringsejendomme"	365	0
Overført til "Investeringsejendomme"	-229.885	-229.885
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>220.773</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2020	9.354	9.354
Overført til "Investeringsejendomme"	-9.354	-9.354
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2020	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>220.773</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	<u>291.352</u>	<u>213.283</u>

Noter

(tkr.)	Koncern	Moderselskab	
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Anskaffelsessum 1. januar 2020	11.390	11.350	
Årets tilgang	32	32	
Årets afgang	-127	-127	
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>11.295</u>	<u>11.255</u>	
Afskrivninger 1. januar 2020	8.584	8.572	
Årets afskrivninger	1.057	1.043	
Årets afgang	-127	-127	
Afskrivninger 31. december 2020	<u>9.514</u>	<u>9.488</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>1.781</u>	<u>1.767</u>	
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	<u>2.806</u>	<u>2.778</u>	
Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen:			
Ejendomsomkostninger	731	731	
Andre omkostninger	326	312	
Årets afskrivninger i alt	<u>1.057</u>	<u>1.043</u>	
9. Kapitalandele virksomheder			
	Associerede virksomheder	Tilknyttede virksomheder	Associerede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar 2020	322.500	54.272	322.500
Årets tilgang	75.000	100.000	75.000
Afgang via fusion	0	-238	0
Årets afgang	0	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2020	<u>397.500</u>	<u>154.034</u>	<u>397.500</u>
Værdiregulering 1. januar 2020	69.332	-10.140	69.332
Udlodning af udbytte	-50.000	0	-50.000
Årets værdiregulering, resultat	72.969	7.167	72.969
Årets værdiregulering, egenkapital	-5.456	-1.775	-5.456
Afgang via fusion	0	15	0
Årets afgang	0	0	0
Værdiregulering 31. december 2020	<u>86.845</u>	<u>-4.733</u>	<u>86.845</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>484.345</u>	<u>149.301</u>	<u>484.345</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020	<u>391.832</u>	<u>44.132</u>	<u>391.832</u>

For oplysninger om ejerforhold i datterselskaber og associerede virksomheder henvises til koncernoversigten i ledelsesberetningen på side 6.

Noter

(tkr.)

10. Egenkapital

Aktiekapitalen består af 130.000 aktier a 1.000 kr. (fuldt indbetalt).

Aktien er ikke opdelt i klasser, og der er ikke knyttet særlige rettigheder til aktierne.

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt			
	31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Koncern				
Prioritetsgæld	3.196.447	151.161	3.045.286	2.694.475
Deposita	109.041	0	109.041	109.041
Anden gæld	544.461	31.620	512.841	512.841
	<u>3.849.949</u>	<u>182.781</u>	<u>3.667.168</u>	<u>3.316.357</u>
Moderselskab				
Prioritetsgæld	3.031.406	149.905	2.881.501	2.535.640
Deposita	101.601	0	101.601	101.601
Anden gæld	526.204	30.072	496.132	496.132
	<u>3.659.211</u>	<u>179.977</u>	<u>3.479.234</u>	<u>3.133.373</u>

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af forudbetalt huslejeindtægter for efterfølgende år.

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
13. Pantsætninger				
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	3.290.423	3.130.419	3.031.406	2.962.011
er der givet pant i ejd. med en regnskabsmæssig værdi på	6.038.990	5.498.715	5.668.308	5.216.798

Noter

(tkr.)

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
14. Eventual- og øvrige forpligtelser				
Leasingforpligtelser:				
Leasingforpligtelser 0-1 år	773	787	563	738
Leasingforpligtelser 1-4 år	892	798	348	667
Ydelser til betaling 2021-2025	<u>1.665</u>	<u>1.585</u>	<u>911</u>	<u>1.405</u>

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet selvskyldnerkaution for Trekronegade 124 ApS for bankgæld, maksimeret til 128,8 mio. kr.

C.W. Obel Ejendomme A/S har stillet kaution på 165,8 mio. kr. for datterselskab i forbindelse med realkreditbelåning.

Selskabet kautionerer solidarisk for bankgæld i C.W. Obel koncernen, kautionen er maksimeret til 425 mio. kr.

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.

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
15. Nærtstående parter				
Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel A/S, Vestergade 2, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.				
Køb af ydelser fra kapitalejer	590	582	590	582
Salg af ydelser til kapitalejer	992	980	992	980
Køb af ydelser fra dattervirksomheder	0	0	472	0
Salg af ydelser til dattervirksomheder	0	0	917	913
Køb af ydelser fra associerede virksomheder	130	35	0	0
Salg af ydelser til associerede virksomheder	13.646	16.248	11.748	16.248
Huslejeindtægter fra kapitalejer	1.192	1.339	1.192	1.339
Huslejeindtægter fra direktionen	200	200	0	0
Renteindtægter fra kapitalejer	0	0	0	0
Renteudgifter til kapitalejer	669	557	515	418
Tilgodehavender hos kapitalejer	7.910	34.450	0	60.184
Gæld til kapitalejer	0	0	6.001	0
Tilgodehavender hos datterselskaber	0	0	2	6.371
Gæld til datterselskaber	0	0	0	0

Vederlag til modervirksomhedens direktion og bestyrelse fremgår af note 3.

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