

Obel Ejendomme A/S
Barthsgade 21, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 28 51 67 03

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2016.

Asger Obel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Obel Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 12. december 2016

Direktion

Morten Obel Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Asger Obel Nielsen
Formand

Maria Obel Billeskov

Morten Obel Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til aktionærerne i Obel Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Obel Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om 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 årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af 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 selskabets 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. december 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Vinstrup Henriksen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Obel Ejendomme A/S Barthsgade 21 8200 Aarhus N |
| | CVR-nr.: 28 51 67 03 Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016 |
| Bestyrelse | Asger Obel Nielsen, Formand Maria Obel Billeskov Morten Obel Nielsen |
| Direktion | Morten Obel Nielsen, Direktør |
| Revision | Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dusager 16 8200 Aarhus N |
| Modervirksomhed | Morten Obel Holding ApS |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Obel Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætning, som består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Obel Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 8.187 | 39.527 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -32.915 | -32.915 |
| Driftsresultat | -24.728 | 6.612 |
| Andre finansielle indtægter | 63.415 | 279.814 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -62.868 | -10.128 |
| Resultat før skat | -24.181 | 276.298 |
| Skat af årets resultat | 77.741 | -109.793 |
| Årets resultat | 53.560 | 166.505 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 53.560 | 166.505 |
| Disponeret i alt | 53.560 | 166.505 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | 1.448.247 | 1.481.162 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 1.448.247 | 1.481.162 |
| Anlægsaktiver i alt | 1.448.247 | 1.481.162 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 122.352 | 144.997 |
| Udsudte skatteaktiver | 43.448 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 165.800 | 144.997 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 73.772 | 949.662 |
| Værdipapirer i alt | 73.772 | 949.662 |
| Likvide beholdninger | 291 | 109.888 |
| Omsætningsaktiver i alt | 239.863 | 1.204.547 |
| Aktiver i alt | 1.688.110 | 2.685.709 |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--|----------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| 5 Overført resultat | 226.424 | 172.864 |
| Egenkapital i alt | 726.424 | 672.864 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 0 | 36.207 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 36.207 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 617.332 | 662.348 |
| Deposita | 16.650 | 26.250 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 633.982 | 688.598 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 45.000 | 45.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 8.059 | 55 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.500 | 14.602 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 260.430 | 1.159.973 |
| Selskabsskat | 379 | 66.003 |
| Anden gæld | 1.336 | 2.407 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 327.704 | 1.288.040 |
| Gældsforpligtelser i alt | 961.686 | 1.976.638 |
| Passiver i alt | 1.688.110 | 2.685.709 |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualposter | | |
| 10 Nærtstående parter | | |

Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom, opførelse og renovering af ejendomme samt handel med værdipapirer. | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 47.985 | -7.862 |
| Andre finansielle omkostninger | 14.883 | 17.990 |
| | <u>62.868</u> | <u>10.128</u> |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | <u>1.645.737</u> | <u>1.645.737</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1.645.737</u> | <u>1.645.737</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -164.575 | -131.660 |
| Årets afskrivninger | <u>-32.915</u> | <u>-32.915</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-197.490</u> | <u>-164.575</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.448.247</u> | <u>1.481.162</u> |

Noter

| | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | 500.000 | 500.000 |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 172.864 | 6.359 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 53.560 | 166.505 |
| | <u>226.424</u> | <u>172.864</u> |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| 6. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte primo | 0 | 200.000 |
| Udloddet udbytte | 0 | -200.000 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 7. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Nordea Kredit kr. 907.000 | 617.332 | 662.348 |
| | <u>617.332</u> | <u>662.348</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 662 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.448 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Morten Obel Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Morten Obel Holding ApS, Barthsgade 21, 8200 Aarhus N