



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**OBTON EJENDOMME DUBAI II A/S**  
**SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. marts 2016

---

Peter Krogsgaard Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Obton Ejendomme Dubai II A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 31 27 16 22 Stiftet: 21. februar 2008 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Krogsgaard Jørgensen, formand Anders Marcus Erik Jensen
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2 - 6 8000 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Obton Ejendomme Dubai II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den

Direktion

---

Anders Marcus

Bestyrelse

---

Peter Krogsgaard Jørgensen  
Formand

---

Anders Marcus

---

Erik Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Obton Ejendomme Dubai II A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Obton Ejendomme Dubai II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Obton Ejendomme Dubai II A/S ejer en portefølje af velbeliggende ejendomsprojekter i De Forenede Arabiske Emirater. Ejendommene er beliggende i Dubai og fordeles på tre projekter, der vedrører lejligheder og tre projekter omhandlende kontorlokaler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### *Faldende ejendomsmarked*

Efter store stigninger på både lejepriser og salgspriser i 2013 og første halvdel af 2014, har markedet været faldende igennem det meste af 2015. Markedet har været negativt påvirket af den faldende oliepris kombineret med en kraftigt stigende valuta, der har gjort det markant dyrere for udenlandske købere af fast ejendom i Dubai. Salgspriserne er igennem året faldet med 5-10%. Lejepriserne har været status qua, men uden mulighed for at hæve lejen ved genudlejning, som det har være tilfældet de seneste år. For selskabet har faldet i ejendomspriserne (i lokal AED valuta) blevet opvejet af den stigende valutakurs i forhold til DKK. Selskabet er dog negativt påvirket på gælden, da det skyldige beløb på ikke færdigbyggede ejendomme er blevet højere målt i DKK.

For selskabets portefølje af færdige ejendomme har det været et tilfredsstillende år. Alle lejligheder er blevet genudlejet og endvidere er alle 5 kontorlokaler i Business Bay blevet udlejet. På et enkelt lejemål i Business Bay har der dog været problemer med indhentning af husleje, hvorfor der har været omkostninger til at sætte lejer ud af lejemålet. Der er overtaget endnu et nyt kontorlokale i Business Bay i slutningen af 2015, som i første omgang vil blive forsøgt solgt. Der er endvidere indgået ny kontrakt på en af selskabets projekter, der ikke var blevet færdigbygget endnu. Den nye kontrakt omfatter nedskalering af investeringen og til lavere m2 pris end oprindeligt aftalt. Det må forventes at genudlejningen vil blive til samme eller svagt faldende priser i 2016, som følge af de faldende priser i sidste halvdel af 2015.

#### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Obton Ejendomme Dubai II A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme til videresalg omfatter anskaffelsespris i henhold til salgsaftaler med tillæg af handelsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris. Salgsprisen fastsættes i lokal valuta og omregnes til balancedagens valutakurs.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omregning af fremmed valuta**

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

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>801.223</b>	<b>60.380</b>
Andre driftsomkostninger.....		-81.000	0
Nedskrivninger og tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger på ejendomme til videresalg.....		525.448	4.226.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	1.489.557
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.245.671</b>	<b>5.776.201</b>
Andre finansielle indtægter.....		36.644	32.414
Andre finansielle omkostninger.....		-1.080.202	-578.867
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>202.113</b>	<b>5.229.748</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>202.113</b>	<b>5.229.748</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		202.113	5.229.748
<b>I ALT</b> .....		<b>202.113</b>	<b>5.229.748</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		23.095.394	23.095.394
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>23.095.394</b>	<b>23.095.394</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.095.394</b>	<b>23.095.394</b>
Ejendomme til videresalg.....		21.539.670	20.874.877
<b>Ejendomme til videresalg.....</b>		<b>21.539.670</b>	<b>20.874.877</b>
Andre tilgodehavender.....		39.705	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>39.705</b>	<b>0</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.048.098</b>	<b>333.359</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>22.627.473</b>	<b>21.208.236</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>45.722.867</b>	<b>44.303.630</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		72.230.000	72.230.000
Overført overskud.....		-36.935.895	-37.138.008
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>35.294.105</b>	<b>35.091.992</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.637.707	8.557.727
Anden gæld.....		791.055	653.911
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.428.762</b>	<b>9.211.638</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.428.762</b>	<b>9.211.638</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>45.722.867</b>	<b>44.303.630</b>

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Egenkapital</b>			<b>1</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	72.230.000	-37.138.008	35.091.992
Forslag til årets resultatdisponering.....		202.113	202.113
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>72.230.000</b>	<b>-36.935.895</b>	<b>35.294.105</b>
Kurs indre værdi pr. 31.12.15 = 48,86.			
		<b>2015 kr.</b>	
Aktiekapital 21. februar 2008.....		6.000.000	
25. juni 2008, kontant kapitalforhøjelse.....		62.730.000	
28. august 2008, kontant kapitalforhøjelse.....		3.500.000	
<b>Aktiekapital 31. december 2015.....</b>		<b>72.230.000</b>	
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 723 stk. a nom. 10.000 kr.....	7.230.000	7.230.000	
B-aktier, 6.500 stk. a nom. 10.000 kr.....	65.000.000	65.000.000	
	<b>72.230.000</b>	<b>72.230.000</b>	