



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**  
**C/O OBTON A/S, SILKEBORGVEJ 2, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2023

---

Anders Marcus

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Obton Ejendomme Dubai II A/S c/o Obton A/S Silkeborgvej 2 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 31 27 16 22 Stiftet: 21. februar 2008 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Krogsgaard Jørgensen, formand Erik Jensen Anders Marcus
<b>Direktion</b>	Anders Marcus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. april 2023

Direktion:

---

Anders Marcus

Bestyrelse:

---

Peter Krogsgaard Jørgensen  
Formand

---

Erik Jensen

---

Anders Marcus

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Obton Ejendomme Dubai II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver usikkerhed der er forbundet med den indregnede varebeholdning på ejendomme til videresalg på 3.345 t.kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 12. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Efter flere frasalg af lejligheder og kontorlokaler de sidste par år, ejer Obton Ejendomme Dubai II A/S 2 ejendomsprojekter under opførelse i De Forenede Arabiske Emirater i henholdsvis Dubai og Abu Dhabi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Efter flere hårde år på ejendomsmarkedet har både Dubai og Abu Dhabi oplevet stigende salgs og udlejningspriser i 2022. På trods af dette har selskabet lavet en nedskrivning af projektet i Abu Dhabi, da udvikler fortsat er forsinket med færdiggørelsen af dette. Der er en forventning om at selskabet i løbet af 2024-2025 kan realisere de sidste projekter.

### Forventninger til fremtiden

Der er ikke forventninger om frasalg i 2023, men i løbet af 2024 forventes selskabets projekt i Dubai at kunne realiseres til minimum den bogførte værdi af dette.

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

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-193.997</b>	<b>-277.201</b>
Nedskrivninger på ejendomme til videresalg.....		-105.918	332.272
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-708.574	205.633
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.008.489</b>	<b>260.704</b>
Andre finansielle indtægter.....		8.151	145.943
Andre finansielle omkostninger.....	1	-22.902	-28.258
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.023.240</b>	<b>378.389</b>
Skat af årets resultat.....	2	62.931	22.655
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-960.309</b>	<b>401.044</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået ekstraordinært udbytte.....		0	7.223.000
Overført resultat.....		-960.309	-6.821.956
<b>I ALT</b> .....		<b>-960.309</b>	<b>401.044</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		0	1.776.238
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1.776.238</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>1.776.238</b>
Ejendomme til videresalg.....		3.345.120	4.006.552
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>3.345.120</b>	<b>4.006.552</b>
Udskudt skatteaktiv.....		0	22.655
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		43.093	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>43.093</b>	<b>22.655</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.917.693</b>	<b>5.773.984</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.305.906</b>	<b>9.803.191</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.305.906</b>	<b>11.579.429</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		400.000	400.000
Overført overskud.....		3.270.739	4.231.048
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.670.739</b>	<b>4.631.048</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		59.001	764.251
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	5.013.000
Anden gæld.....		3.576.166	1.171.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.635.167</b>	<b>6.948.381</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.635.167</b>	<b>6.948.381</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.305.906</b>	<b>11.579.429</b>
Eventualposter mv.	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	400.000	4.231.048	4.631.048
Forslag til resultatdisponering.....		-960.309	-960.309
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>400.000</b>	<b>3.270.739</b>	<b>3.670.739</b>

Kurs indre værdi pr. 31.december 2022 = 9,18 aktie af 1 kr.

## NOTER

			Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	22.902	28.258	
	<b>22.902</b>	<b>28.258</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-85.586	0	
Regulering af udskudt skat.....	22.655	-22.655	
	<b>-62.931</b>	<b>-22.655</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
<b>Dagsværdi for investeringsejendomme:</b>			
Investeringsejendommene bestod ved regnskabsårets start af beboelseslejlighed beliggende i Dubai.			
Enheden er solgt i 2022.			
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Rhea TopCo ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>			<b>5</b>
Indregning af selskabets ejendomme til videresalg på i alt 3.345 t.kr. er afhængig af fremtidige fremskridt i opførelsen således ejendommene kan stå færdige til videresalg.			
Det er ledelsens vurdering at ejendommene fremtidigt vil stå færdige og der med kunne afhændes. Ledelsens baserer sin vurdering på løbende kommunikation såvel som fysisk besigtigelse, for at overvåge den fremtidige opførelse af ejendommene er sandsynlig.			
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Obton Ejendomme Dubai II A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler 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 transaktioner i fremmed valuta.. 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes på baggrund af en arealpris ganget med lejlighedernes arealer - dels via priser indhentet fra ekstern sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på arealpriser ved sammenligning med tilsvarende lejligheder i samme bygning eller tæt beliggende byggeri samt realiserede handler.

Dagsværdien fastsættes i lokal valuta og omregnes til balancedagens valutakurs.

Fortjeneste eller tab ved salg 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 effektivere overtagelsen af ejendommen. Salgsprisen fastsættes i lokal valuta og omregnes til balancedagens valutakurs.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### 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.

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.