



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. maj 2020

---

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
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**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 Hjemsted: 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 23. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35407

## 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 Abu Dhabi og fordeles på fire projekter, der vedrører lejligheder og to projekter omhandlende kontorlokaler.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

#### *Faldende ejendomsmarked*

Markedet har de seneste år oplevet fald i salgspriserne som følge af et større og større udbud af nye projekter kombineret med en stagnerende efterspørgsel og faldende vækst i regionen. Den negative udvikling blev kraftig forstærket i 2019, hvor markedet generelt er faldet mellem 15-20% på både leje- og salgspriser. Der er således også foretaget en nedskrivning af selskabets ejendomme i 2019.

For selskabets portefølje af færdige ejendomme har der været en stigende tomgang i takt med et mere og mere presset lejemarked generelt har fået lejerne til at opsigte lejekontrakterne ved udløb. Som led i selskabets strategi om at sælge porteføljen er ejendommene sat til salg enkeltvis i takt med lejerne er fraflyttet. Indtil videre er der ikke solgt nogle af ejendommene.

#### *Forventninger til fremtiden*

I starten af 2020 har vi været vidne til en markant spredning af COVID-19 virus i hele verden og det er også gået hårdt ud over De Forenede Arabiske Emirater. Situationen omkring Coronavirus forventes at få en negativ indflydelse på resultatforventninger til indeværende år, da markedet for både salg og udlejning er gået helt i stå for nærværende. Selskabet har fortsat en strategi om en samlet exit i løbet af de næste par år, hvilket stadig er forventningen, men kan blive skubbet yderligere som følge af den aktuelle markedssituation.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning, udover hvad fremgår af ovenstående "Forventninger til fremtiden", for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-162.091</b>	<b>51.391</b>
Nedskrivninger på ejendomme til videresalg.....		-1.411.468	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.617.386	-1.170.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-5.190.945</b>	<b>-1.118.609</b>
Andre finansielle indtægter.....		44.799	101.934
Andre finansielle omkostninger.....		-2.122	-5.484
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-5.148.268</b>	<b>-1.022.159</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-5.148.268</b>	<b>-1.022.159</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-5.148.268	-1.022.159
<b>I ALT</b> .....		<b>-5.148.268</b>	<b>-1.022.159</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		13.822.850	17.440.236
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>13.822.850</b>	<b>17.440.236</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.822.850</b>	<b>17.440.236</b>
Ejendomme til videresalg.....		8.514.610	9.864.878
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>8.514.610</b>	<b>9.864.878</b>
Tilgodehavender fra salg.....		363.224	318.428
Andre tilgodehavender.....		38.523	54.776
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>401.747</b>	<b>373.204</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.228.325</b>	<b>2.104.539</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.144.682</b>	<b>12.342.621</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.967.532</b>	<b>29.782.857</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		72.230.000	72.230.000
Overført overskud.....		-49.245.375	-44.097.108
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>22.984.625</b>	<b>28.132.892</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		588.628	527.428
Anden gæld.....		1.394.279	1.122.537
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.982.907</b>	<b>1.649.965</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.982.907</b>	<b>1.649.965</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.967.532</b>	<b>29.782.857</b>
 Medarbejderforhold	 3		

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver

1

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendommene består af henholdsvis beboelseslejligheder og kontorlokaler beliggende i Dubai.

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

Ved beregningerne er anvendt 700 - 900 AED pr. sq. feet for lejlighederne og 556 - 672 AED pr. sq. feet for kontorlokalerne.

Dagsværdien fastsættes i lokal valuta og omregnes til balancedagens valutakurs. Pr. 31.12.2019 svarer 1 AED til 1,8861 DKK.

#### Egenkapital

2

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	72.230.000	-44.097.107	28.132.893
Forslag til resultatdisponering.....		-5.148.268	-5.148.268
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>72.230.000</b>	<b>-49.245.375</b>	<b>22.984.625</b>

Kurs indre værdi pr. 31. december 2019 = 3.128 pr. aktie af 10.000 kr.

#### Medarbejderforhold

3

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Obton Ejendomme Dubai II A/S for 2019 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og udlejning af selskabets ejendomme 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 overtagelsen af ejendommen. Salgsprisen fastsættes i lokal valuta og omregnes til balancedagens valutakurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

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.

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.