

# OBEL·LFI

EJENDOMME

**Obel-LFI Ejendomme A/S**

**Årsrapport 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

Den 21. marts 2018



dirigent Torben Black

CVR-nr. 32 56 08 30  
Vestergade 2C  
1456 København K

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Obel-LFI Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2018

Direktion:

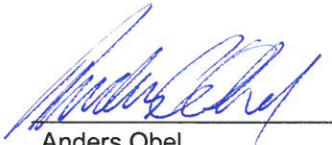


Torben Black  
Adm. direktør

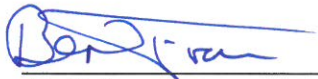


Stella Jacobsson  
Direktør

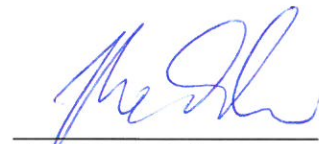
Bestyrelse:



Anders Obel  
Formand



Bertil From  
Næstformand



John R. Frederiksen



Karsten Sivebæk  
Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Obel-LFI Ejendomme A/S

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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.

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

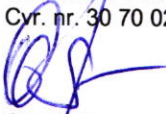
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

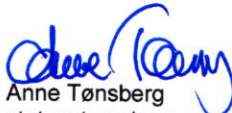
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Frederiksberg, den 21. marts 2018

**Ernst & Young**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Cvr. nr. 30 70 02 28

  
Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
mne14949

  
Anne Tønsberg  
statsaut. revisor  
mne32121

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Obel-LFI Ejendomme A/S  
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94  
Telefax: 33 33 94 11  
CVR-nr.: 32 56 08 30

Stiftet: 4. november 2009  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Anders Obel, formand  
Bertil From, næstformand  
John R. Frederiksen  
Karsten Sivebæk Knudsen

### Direktion

Torben Black, adm. direktør  
Stella Jacobsson, direktør

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

### Dattervirksomhed

Teglværkskajens Pier ApS, København, 100 % ejerandel

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2018 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Obel-LFI Ejendomme investerer i velbeliggende kontor-, uddannelses- og boligejendomme i København.

Obel-LFI Ejendomme tilbyder lejemål i ejendomme af høj kvalitet på gode beliggenheder med optimal infrastruktur.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1,5 mio. kr. mod et overskud på 44,6 mio. kr. i 2016. Årets resultat er væsentlig påvirket af omlægning af en del af selskabets rentesikring. Tabet på rentesikringen på 78,2 mio. kr. før skat er i tidligere år taget over egenkapitalen, men med beslutning om omlæggelsen af sikringen er tabet ført over driften i 2017. Årets resultat er bortset herfra på niveau med forventningerne.

Selskabet ejer indenfor erhvervsområdet ejendomskomplekserne Empire på Nørrebro og Strandboulevarden/Århusgade på Østerbro i København. Ejendommene er ved udgangen af 2017 fuldt udlejet inden for kontor, uddannelse og retail.

Obel-LFI Ejendomme fik i marts 2017 leveret sidste etape af boligudlejningsejendommen Teglværkskajen på Tegllholmen i København med i alt 193 boliger. Ved udgangen af 2017 var ca. 75 % af lejlighederne lejet ud.

Byggeriet af boligudlejningsejendommen "CobraHave", Ørestad Syd med 217 lejligheder, som blev påbegyndt i 2016, forløber efter planerne. Første etape af byggeriet forventes afleveret i 4. kvartal 2018.

Obel-LFI Ejendomme har i 2017 stiftet datterselskabet Teglværkskajens Pier ApS. Selskabet har i januar 2018 indgået en betinget købsaftale med By & Havn om køb af to pier på Tegllholmen i Sydhavnen til opførelse af 14 rækkehuse.

Selskabets ejendomme er i 2017 værdireguleret med 43,6 mio. kr. svarende til 0,4 % af værdien af de færdigopførte investeringsejendomme primo 2017. Boligejendommen Teglværkskajen, hvor sidste etape af byggeriet blev afleveret i marts 2017, er optaget til anskaffelses-sum, som vurderes at svare til markedsværdi under hensyntagen til, at ejendommen fortsat er under indkøring.

Selskabets egenkapital udgør 544,3 mio. kr. pr. 31. december 2017 (2016: 474,5 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 25,6 % (2016: 28,6 %). Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 96,9 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er en urealiseret gevinst på 5,3 mio. kr. efter udskudt skat.

#### Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2018 et driftsresultat, der er noget bedre end for 2017. Driftsresultatet vil blive positivt påvirket af, at Teglværkskajen er ved at være indkørt og i drift hele året. Værditilvæksten på porteføljen forventes ligeledes noget højere end i 2017, ligesom resultatet ikke

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

som i 2017 forventes negativt påvirket af omlægning af rentesikringer. Der forventes derfor et resultat for 2018, som er væsentlig bedre end for 2017.

Obel-LFI Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til kontor-, uddannelses- og boligformål.

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



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Obel-LFI Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra nye bestemmelser omkring konsolidering og indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som følge af stiftelsen af datterselskabet Teglværkskajens Pier ApS.

### Konsolidering

Selskabet er som klasse B-virksomhed undtaget fra koncernregnskabspligten i henhold til årsregnskabslovens § 110.

### 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 gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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.

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

### 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 afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommens standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat i tilknyttede virksomheder indeholder de forholdsmæssige andele af resultaterne efter skat i tilknyttede virksomheder efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteutgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholds-mæssigt 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 hos disse tilknyttede virksomheder nedskrevet med moderselskabets andel af den negative indre værdi. En eventuel forpligtelse optages i balancen under anden gæld.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat 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 og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2017	2016
Huslejeindtægter		72.830	54.968
Andre driftsindtægter		2.303	2.222
Ejendomsomkostninger		-16.015	-3.944
Andre eksterne omkostninger	2	-620	-485
<b>Driftsresultat</b>		<b>58.498</b>	<b>52.761</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		43.602	23.153
Realiseret nettotab ved indfrielse af finansielle instrumenter		-78.206	0
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder		-21	0
Finansielle indtægter		553	3
Finansielle omkostninger		-26.318	-18.675
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.892</b>	<b>57.242</b>
Skat af årets resultat	3	416	-12.593
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.476</b>	<b>44.649</b>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-1.476	44.649
	<b>-1.476</b>	<b>44.649</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		1.655.091	1.004.507
Investeringsejendomme under opførelse		449.827	637.709
		<u>2.104.918</u>	<u>1.642.216</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	479	0
Udskudt skatteaktiv		0	4.664
		<u>479</u>	<u>4.664</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.105.397</u>	<u>1.646.880</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.600	0
Tilgodehavende selskabsskat		664	0
Andre tilgodehavender		1.621	8.407
		<u>3.885</u>	<u>8.407</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>19.610</u>	<u>2.803</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>23.495</u>	<u>11.210</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>2.128.892</u>	<u>1.658.090</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	6		
Aktiekapital		52.000	52.000
Overført resultat		492.349	422.534
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>544.349</u>	<u>474.534</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		16.029	0
Andre hensatte forpligtelser		718	763
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>16.747</u>	<u>763</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7		
Prioritetsgæld		634.998	505.347
Deposita		31.283	25.008
Anden gæld		124.186	215.584
		<u>790.467</u>	<u>745.939</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.885	6.763
Skyldig selskabsskat		0	338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.374	37.652
Kreditinstitutter		659.817	386.046
Periodeafgrænsningsposter		276	0
Anden gæld		85.977	6.055
		<u>777.329</u>	<u>436.854</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.567.796</u>	<u>1.182.793</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>2.128.892</u>	<u>1.658.090</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		
<b>Ejerforhold</b>	10		

# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## 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 den enkelte 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 Obel-LFI Ejendomme anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

Aktuel lejeindtægt  
+/- Reguleringer til lejen  
- Vedligeholdelsesomkostninger  
- Driftsomkostninger  
- Administration  
= Reguleret driftsresultat

/Afkastprocent  
= Bruttoværdi

#### 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 lejerne, fratrækkes.

#### Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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 Obel-LFI 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.



# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling, 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 erhvervsejendomme er pr. 31. december 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 5,0 % og 5,50 %. Porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,3 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 50 mio. kr.

Boligejendommen Teglværkskajen, hvor sidste etape af byggeriet blev afleveret i marts 2017, er optaget til anskaffelsessum, som vurderes at svare til markedsværdi under hensyntagen til, at ejendommen fortsat er under indkøring.

#### Finansielle risici og finansielle instrumenter

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har Obel-LFI Ejendomme en målsætning om en egenkapitalandel i niveau 25-30 %. Selskabets fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering liggende i niveau 60-75 % af porteføljen. Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

Obel-LFI Ejendomme investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Selskabet ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2017 var 78 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige rente udgør 2,43 %. Den samlede varighed pr. 31. december 2017 udgjorde 10,35 år.

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. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2017 negativt påvirket af kurstab på indgået renteaftale med 96,9 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør 5,3 mio. kr. efter skat.

### 2 Selskabet har i 2017 ikke haft ansatte udover direktionen.

Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.

Vederlag til bestyrelsen udgør 150 t.kr. (2016: 138 t.kr.)

(t.kr.)

### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Årets regulering af udskudt skat

	2017	2016
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-1.002
Årets regulering af udskudt skat	416	-11.591
	<u>416</u>	<u>-12.593</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2017	918.357	637.709
Tilgang	51.825	367.275
Overførsel	555.157	-555.157
Kostpris 31. december 2017	1.525.339	449.827
Dagsværdireguleringer 1. januar 2017	86.150	0
Årets dagsværdireguleringer	43.602	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2017	129.752	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>1.655.091</b>	<b>449.827</b>

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Tilknyttede Virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2017	0
Tilgang	500
Afgang	0
Kostpris 31. december 2017	500
Værdireguleringer 1. januar 2017	0
Årets værdiregulering	-21
Dagsværdireguleringer 31. december 2017	-21
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>479</b>

Hovedtal for selskabets dattervirksomhed pr. 31. december 2017:

	Egenkapital	Årets resultat
Teglværskajens Pier ApS, København (100%)	479	-21

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Egenkapital

	Aktiekapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2017	52.000	422.534	0	474.534
Tilbageførsel af tidligere foretaget værdiregl.	0	66.033	0	66.033
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	5.258	0	5.258
Overført jf. resultatdisponering	0	-1.476	0	-1.476
<b>Saldo 31. december 2017</b>	<b>52.000</b>	<b>492.349</b>	<b>0</b>	<b>544.349</b>

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2013	2014	2015	2016	2017
Saldo 1. januar	32.000	32.000	42.000	42.000	52.000
Kontant kapitalforhøjelse	0	10.000	0	10.000	0
	<u>32.000</u>	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>	<u>52.000</u>	<u>52.000</u>

Aktiekapitalen består af 52.000.000 aktier af nominelt 1. kr.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	645.883	10.885	634.998	550.518
Deposita	31.283	0	31.283	31.283
Anden gæld	210.163	85.977	124.186	124.186
	<u>887.329</u>	<u>96.882</u>	<u>790.447</u>	<u>705.987</u>

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld i kreditinstitutter på 1.305.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 2.104.918 t.kr.

#### 10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Lundbeckfond Invest A/S  
Scherfigsvej 7  
2100 København Ø