

OBEL·LFI

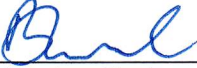
EJENDOMME

Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 27. marts 2019



dirigent Torben Black

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2019

Direktion:



Torben Black
Adm. direktør


Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:



Anders Obel
Formand



Bertil From
Næstformand



Karsten Sivebæk
Knudsen



Peter Winther

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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.

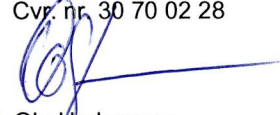
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

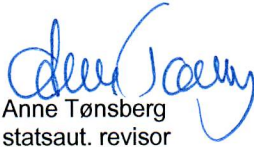
Frederiksberg, den 27. marts 2019

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
Karsten Sivebæk Knudsen
Peter Winther

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 27. marts 2019 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.

Årets resultat

Årets resultat udgør 107,4 mio. kr. mod et underskud på 1,5 mio. kr. i 2017. Resultatet for 2017 var væsentlig påvirket af omlægning af en del af selskabets rentesikring.

Driftsresultatet for 2018 blev på 75,5 mio. kr. mod 58,5 mio. kr. i 2017. Resultatet er væsentlig påvirket af, at ejendommen Teglværkskajen har været i drift hele 2018. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Selskabets ejendomme er i 2018 værdireguleret med 100 mio. kr. svarende til 6,0 % af værdien af de færdigopførte investeringsejendomme primo 2018. Opskrivningen vedrører primært boligejendommen Teglværkskajen, der er markedsværdiansat for første gang ultimo 2018. Ejendommen er værdiansat til et afkastkrav på 4,25 %. Selskabets erhvervsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 24.000 kr./m² og boligejendomme til 31.300 kr./m². Ejendomme erhvervet i 2018 er ultimo 2018 værdiansat til kostpris, der vurderes at svare til markedsværdien.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør 794,0 mio. kr. pr. 31. december 2018 (2017: 544,3 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 28,7 % (2017: 25,6 %).

Selskabet blev på en ekstraordinær generalforsamling d. 20. september 2018 tilført nom. 10 mio. kr. i selskabskapital til kurs 1.500, i alt 150 mio. kr.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 104,6 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er et urealiseret tab på 7,7 mio. kr. efter udskudt skat.

Udviklingen i Obel-LFI Ejendommens aktiviteter

Obel-LFI Ejendomme overtog pr. 1. oktober 2018 to erhvervsejendomme på Lygten, København NV fra NIAM. Lygten 37 er udlejet til KEA, som i forvejen er en stor kunde på ejendoms-komplekset Empire på Nørrebro. Lygten 39, Mejeriet Enigheden, er en ikonisk flerbrugerejendom, som er et godt supplement til selskabets øvrige portefølje. Selskabets erhvervsejendomme inden for kontor, uddannelse og retail er ved udgangen af 2018 fuldt udlejet.

Obel-LFI Ejendomme fik i 4. kvartal 2018 leveret første etape og anden etape af boligudlejningsejendommen CobraHave, Ørestad Syd. Af de to første etaper på i alt 133 lejligheder er 85 % udlejet pr. 31. december 2018. Sidste etape på 85 lejligheder leveres i marts 2019. Udlejningen af sidste etape er påbegyndt ultimo 2018.

Ledelsesberetning

Beretning

Obel-LFI Ejendomme indgik i januar 2018 gennem datterselskabet Teglværskajens Pier ApS en købsaftale med By & Havn om køb af to pier på Teglholmen i Sydhavnen til opførelse af 14 boligrækkehuse mv. Rækkehusene leveres i maj 2019, og vil blive sat til salg som færdige boliger.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2019 et driftsresultat, der er noget bedre end for 2018. Driftsresultatet vil blive positivt påvirket af købet af ejendommene på Lygten, København NV, samt færdiggørelse og udlejning af CobraHave, Ørestad Syd. Værditilvæksten på porteføljen forventes på niveau med 2018. Der forventes således samlet et resultat for 2019, som er mindst på niveau med 2018.

Obel-LFI Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til kontor-, uddannelses- og boligformål. Fokus herpå vil fortsætte i 2019.

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 2018 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.

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 finansiell 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.

Ligeledes reklassificeres den akkumulerede værdiændring indregnet i egenkapitalen til resultatopgørelsen, når de sikrede pengestrømme påvirker resultatet eller ikke længere er sand-

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 forholdsmæssigt 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 kreditforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er kreditforringet, 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 underskud, 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	2018	2017
Huslejeindtægter		99.102	72.830
Andre driftsindtægter		2.293	2.303
Ejendomsomkostninger		-24.933	-16.015
Andre eksterne omkostninger	2	-986	-620
Driftsresultat		75.476	58.498
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		99.953	43.602
Realiseret nettotab/gevinst ved indfrielse af finansielle instrumenter		2.927	-78.206
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder		-406	-21
Finansielle indtægter		4	553
Finansielle omkostninger		-29.379	-26.318
Resultat før skat		148.575	-1.892
Skat af årets resultat	3	-41.193	416
Årets resultat		107.382	-1.476

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	107.382	-1.476
	107.382	-1.476

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2018	2017
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		2.124.227	1.655.091
Investeringsejendomme under opførelse		571.482	449.827
		<u>2.695.709</u>	<u>2.104.918</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	10.073	479
		<u>10.073</u>	<u>479</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.705.782</u>	<u>2.105.397</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		48.776	1.600
Tilgodehavende selskabsskat		0	664
Andre tilgodehavender		2.544	1.621
		<u>51.320</u>	<u>3.885</u>
Likvide beholdninger		8.036	19.610
Omsætningsaktiver i alt		<u>59.356</u>	<u>23.495</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.765.138</u></u>	<u><u>2.128.892</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2018	2017
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		62.000	52.000
Overført resultat		732.027	492.349
Egenkapital i alt		<u>794.027</u>	<u>544.349</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		55.040	16.029
Andre hensatte forpligtelser		729	718
Hensatte forpligtelser i alt		<u>55.769</u>	<u>16.747</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Prioritetsgæld		1.404.690	634.998
Deposita		50.087	31.283
Anden gæld		134.063	124.186
		<u>1.588.840</u>	<u>790.467</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	15.739	10.885
Skyldig selskabsskat		9	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.986	20.374
Kreditinstitutter		291.215	659.817
Periodeafgrænsningsposter		1.927	276
Anden gæld		10.626	85.977
		<u>326.502</u>	<u>777.329</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.915.342</u>	<u>1.567.796</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.765.138</u>	<u>2.128.892</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	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. m² 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. m² 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 2018 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, er markedsværdireguleret for første gang pr. 31 december 2018. Ejendommen er værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,25%.

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 passivside herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2018 var 54,8 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige rente udgør 1,59 %. Den samlede varighed pr. 31. december 2018 udgjorde 6,46 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 2018 negativt påvirket af kurstab på indgået renteaftale med 104,6 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør et tab 7,7 mio. kr. efter skat.

2 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har i 2018 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. (2017: 150 t.kr.)

(t.kr.)	2018	2017
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9	0
Årets regulering af udskudt skat	41.184	416
	<u>41.193</u>	<u>416</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2018	1.525.339	449.827
Tilgang	369.183	121.655
Overførsel	0	0
Kostpris 31. december 2018	1.894.522	571.482
Dagsværdireguleringer 1. januar 2018	129.752	0
Årets dagsværdireguleringer	99.953	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2018	229.705	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.124.227	571.482

5 Finansielle anlægsaktiver

	Tilknyttede Virksomhe- der
Kostpris 1. januar 2018	500
Tilgang	10.000
Afgang	0
Kostpris 31. december 2018	10.500
Værdireguleringer 1. januar 2018	-21
Årets værdiregulering	-406
Dagsværdireguleringer 31. december 2018	-427
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	10.073

Hovedtal for selskabets dattervirksomhed pr. 31. december 2018:

	Egenkapital	Årets resultat
Teglværskajens Pier ApS, København (100%)	10.073	-406

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Egenkapital

	Aktiekapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2018	52.000	492.349	0	544.349
Kapitaludvidelse 20.09.2018	10.000	140.000	0	150.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-7.704	0	-7.704
Overført jf. resultatdisponering	0	107.382	0	107.382
Saldo 31. december 2018	62.000	732.027	0	794.027

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2014	2015	2016	2017	2018
Saldo 1. januar	32.000	42.000	42.000	52.000	52.000
Kontant kapitalforhøjelse	10.000	0	10.000	0	10.000
	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>	<u>52.000</u>	<u>52.000</u>	<u>62.000</u>

Aktiekapitalen består af 62.000.000 aktier af nominelt 1. kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.420.429	15.739	1.404.690	1.300.054
Deposita	50.087	0	50.087	50.087
Anden gæld	144.689	10.626	134.063	134.063
	<u>1.615.205</u>	<u>26.365</u>	<u>1.588.840</u>	<u>1.484.204</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Teglværkskajens Pier ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld i kreditinstitutter på 1.711.644 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 2.695.709 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

11 Nærtstående parter

Selskabet ejer 100% af Teglværkskajens Pier ApS, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. årsregnskabslovens § 98c stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.