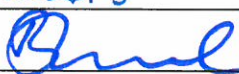


Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 10. marts 20 16


dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2016

Direktion:




Torben Black
Adm. direktør

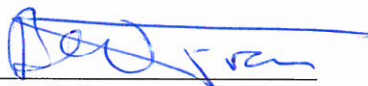


Stella Jacobsson
Direktør


Bestyrelse:



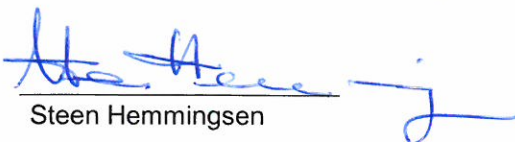
Anders Obel
formand



Bertil From
næstformand



John R. Frederiksen



Steen Hemmingsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Obel-LFI Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 10. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
Cvr. nr. 30 70 02 28


Ole Hedemann
statsaut. revisor


Anne Tønsberg
statsaut. revisor

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
Steen Hemmingsen

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. marts 2016 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 overskud på 36.672 t.kr. mod et overskud på 20.322 t.kr. i 2014. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabets ejendomme i drift Strandboulevarden og Empirekomplekset har udviklet sig positivt i 2015, og har realiseret en indtjening som forventet.

Selskabet er i gang med at opføre 193 attraktivt beliggende udlejningsboliger i projektet Teglsværkskajen på den i 2014 erhvervede grund på Teglholmen i København. Lejlighederne forventes ibrugtaget i løbet af 2016/2017.

Selskabets egenkapital udgør 353.763 t.kr. pr. 31. december 2015 (2014: 294.241 t.kr.) svarende til en soliditetsgrad på 26,0 % (2014: 25,1 %). Selskabets egenkapital er i 2015 påvirket af urealiserede gevinster på 22,9 mio. kr. efter skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på selskabets prioritetsgæld.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Obel-LFI Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles 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 ejendomme knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraxis

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 diskonteringsrate 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, dog måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2015	2014
Huslejeindtægter		51.561	50.278
Andre driftsindtægter		1.814	1.388
Ejendomsomkostninger		-7.537	-8.782
Andre eksterne omkostninger	1	-442	-476
Driftsresultat		45.396	42.408
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi.		20.262	412
Finansielle indtægter		67	100
Finansielle omkostninger		-17.589	-14.253
Resultat før skat		48.136	28.667
Skat af årets resultat	2	-11.464	-8.345
Årets resultat		36.672	20.322

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	36.672	20.322
	36.672	20.322

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2015	2014
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		969.729	892.324
Investeringsejendomme under opførelse		377.367	234.305
		<u>1.347.096</u>	<u>1.126.629</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		2.469	21.770
		<u>2.469</u>	<u>21.770</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.349.565</u>	<u>1.148.399</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		778	0
Andre tilgodehavender		5.086	1.911
		<u>5.864</u>	<u>1.911</u>
Likvide beholdninger		<u>5.103</u>	<u>23.365</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.967</u>	<u>25.276</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.360.532</u></u>	<u><u>1.173.675</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Aktiekapital		42.000	42.000
Overført resultat		311.763	252.241
Egenkapital i alt		<u>353.763</u>	<u>294.241</u>
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser		745	726
Hensatte forpligtelser i alt		<u>745</u>	<u>726</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Prioritetsgæld		512.240	478.687
Deposita		17.220	16.819
Anden gæld		152.920	291.325
		<u>682.380</u>	<u>786.831</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	6.738	6.168
Skyldig selskabsskat		0	79
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.972	13.794
Kreditinstitutter		164.833	50.641
Periodeafgrænsningsposter		4	331
Anden gæld		131.097	20.864
		<u>323.644</u>	<u>91.877</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.006.024</u>	<u>878.708</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.360.532</u>	<u>1.173.675</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

- 1 Selskabet har i 2015 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 100 t.kr. (2014: 100 t.kr.)

(t.kr.)	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-3.032
Regulering udskudt skat vedr. ændring af skatteprocent	-168	-1.322
Årets regulering af udskudt skat	-11.312	-3.991
Reguleringer vedrørende tidligere år	16	0
	<u>-11.464</u>	<u>-8.345</u>

- 3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2015	850.186	234.305
Tilgang	11.998	187.610
Overførsel	44.548	-44.548
Kostpris 31. december 2015	<u>906.732</u>	<u>377.367</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2015	42.138	0
Årets dagsværdireguleringer	20.859	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2015	<u>62.997</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>969.729</u>	<u>377.367</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Egenkapital

	Aktieka- pital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2015	42.000	252.241	0	294.241
Kapitalindskud	0	0	0	0
Udbetalt udbytte			0	0
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	22.850	0	22.850
Overført jf. resultatdisponering	0	36.672	0	36.672
Saldo 31. december 2015	42.000	311.763	0	353.763

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2011	2012	2013	2014	2015
Saldo 1. januar	22.000	22.000	32.000	32.000	42.000
Kontant kapitalforhøjelse	0	10.000	0	10.000	0
	<u>22.000</u>	<u>32.000</u>	<u>32.000</u>	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>

Aktiekapitalen består af 42.000.000 aktier af nominelt 1. kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	518.978	6.738	512.240	480.616
Deposita	17.220	0	17.220	17.220
	<u>536.198</u>	<u>6.738</u>	<u>529.460</u>	<u>497.836</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld i kreditinstitutter på 669.763 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 1.347.096 t.kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 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