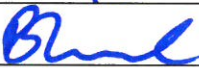


Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 21/3 20 17


dirigent Torben Black

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Obel-LFI Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

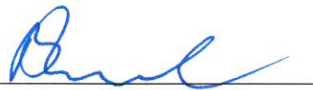
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

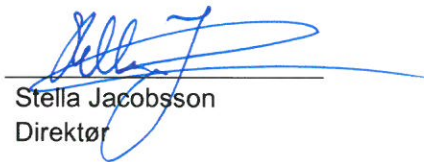
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2017

Direktion:

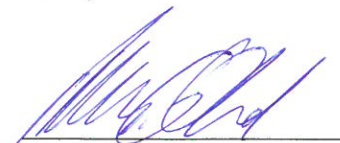


Torben Black
Adm. direktør



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 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.
- 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 2017


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
Karsten Sivebæk Knudsen

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 21. marts 2017 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 44,6 mio. kr. mod et overskud på 36,7 mio. kr. i 2015. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabet ejer indenfor erhvervsområdet ejendomskomplekserne Empire på Nørrebro og Strandboulevarden/Århusgade på Østerbro i København. Ejendommene er ved udgangen af 2016 fuldt udlejet inden for kontor, uddannelse og retail.

Obel-LFI Ejendomme fik i september og november 2016 leveret de første to etaper på henholdsvis 58 og 76 lejligheder af boligudlejningsprojektet Teglværkskajen på Teglnholmen i København, som er på i alt 193 boliger. Sidste etape afleveres i marts 2017. Udlejningen af boligerne pågår.

Obel-LFI Ejendomme har i 2016 købt et byggefelt i Ørestad Syd og påbegyndt byggeriet af boligudlejningsejendommen "CobraHave" med 217 lejligheder. Lejlighederne forventes ibrugtaget i løbet af 2018/19.

Selskabets egenkapital udgør 474,5 mio. kr. pr. 31. december 2016 (2015: 353,8 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 28,6 % (2015: 26,0 %). Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 168,2 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 48,9 mio. kr. efter udskudt skat.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er koncern- og årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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 aconto skatter.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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	2016	2015
Huslejeindtægter		54.968	51.561
Andre driftsindtægter		2.222	1.814
Ejendomsomkostninger		-3.944	-7.537
Andre eksterne omkostninger	2	-485	-442
Driftsresultat		52.761	45.396
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.		23.153	20.262
Finansielle indtægter		3	67
Finansielle omkostninger		-18.675	-17.589
Resultat før skat		57.242	48.136
Skat af årets resultat	3	-12.593	-11.464
Årets resultat		44.649	36.672

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	44.649	36.672
	<u>44.649</u>	<u>36.672</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2016	2015
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		1.004.507	969.729
Investeringsejendomme under opførelse		637.709	377.367
		<u>1.642.216</u>	<u>1.347.096</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		4.664	2.469
		<u>4.664</u>	<u>2.469</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.646.880</u>	<u>1.349.565</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		0	778
Andre tilgodehavender		8.407	5.086
		<u>8.407</u>	<u>5.864</u>
Likvide beholdninger		2.803	5.103
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.210</u>	<u>10.967</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.658.090</u></u>	<u><u>1.360.532</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		52.000	42.000
Overført resultat		422.534	311.763
Egenkapital i alt		<u>474.534</u>	<u>353.763</u>
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser		763	745
Hensatte forpligtelser i alt		<u>763</u>	<u>745</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Prioritetsgæld		505.347	512.240
Deposita		25.008	17.220
Anden gæld		215.584	152.920
		<u>745.939</u>	<u>682.380</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	6.763	6.738
Skyldig selskabsskat		338	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.652	20.972
Kreditinstitutter		386.046	164.833
Periodeafgrænsningsposter		0	4
Anden gæld		6.055	131.097
		<u>436.854</u>	<u>323.644</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.182.793</u>	<u>1.006.024</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.658.090</u>	<u>1.360.532</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

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 ejendomme er pr. 31. december 2016 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 5,0 % og 5,75 %. Porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,4 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 50 mio. kr.

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

Pr. 31. december 2016 var 84 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige rente udgør 1,56 %. Den samlede varighed pr. 31. december 2016 udgjorde 13,25 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 2016 negativt påvirket af kurstab på indgået renteaftale med 168,2 mio. kr. efter skat. Årets tab udgør 48,9 mio. kr. efter skat.

2 Selskabet har i 2016 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 138 t.kr. (2015: 100 t.kr.)

(t.kr.)	2016	2015
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.002	0
Regulering udskudt skat vedr. ændring af skatteprocent	0	-168
Årets regulering af udskudt skat	-11.591	-11.312
Reguleringer vedrørende tidligere år	0	16
	<u>-12.593</u>	<u>-11.464</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2016	906.732	377.367
Tilgang	11.625	260.342
Overførsel	0	0
Kostpris 31. december 2016	918.357	637.709
Dagsværdireguleringer 1. januar 2016	62.997	0
Årets dagsværdireguleringer	23.153	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2016	86.150	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.004.507	637.709

5 Egenkapital

	Aktieka- pital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2016	42.000	311.763	0	353.763
Kapitalindskud	10.000	115.000	0	125.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-48.878	0	-48.878
Overført jf. resultatdisponering	0	44.649	0	44.649
Saldo 31. december 2016	52.000	422.534	0	474.534

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo 1. januar	22.000	32.000	32.000	42.000	42.000
Kontant kapitalforhøjelse	10.000	0	10.000	0	10.000
	32.000	32.000	42.000	42.000	52.000

Aktiekapitalen består af 52.000.000 aktier af nominelt 1. kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	512.110	6.763	505.347	455.485
Deposita	25.008	0	25.008	25.008
Anden gæld	215.584	0	215.584	215.584
	<u>752.702</u>	<u>6.763</u>	<u>745.939</u>	<u>696.077</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld i kreditinstitutter på 898.156 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 1.559.664 t.kr.

9 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