

OBEL·LFI

EJENDOMME

Obel-LFI Ejendomme A/S

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 24. marts 2020

dirigent Torben Black

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

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse for koncernen	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Obel-LFI Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncern- og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2020

Direktion:

Torben Black
Adm. direktør

Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:

Anders C. Obel
Formand

Bertil From
Næstformand

Karsten Sivebæk
Knudsen

Peter Winther

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Obel-LFI Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Obel-LFI ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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 regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne 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 regnskaberne.

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 regnskaberne, 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.

Påtegninger

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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernens og 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 regnskaberne 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 24. marts 2020

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
CVR-nr.: 32 56 08 30

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

Bestyrelse

Anders C. Obel, formand
Bertil From, næstformand
Karsten Sivebæk Knudsen
Peter Winther

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Dattervirksomheder

Teglværkskajens Pier ApS, København, 100 % ejerandel
Kirkebjerg Parken ApS, København, 100% ejerandel

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. marts 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2015	2016	2017	2018	2019
Resultatopgørelse					
Huslejeindtægter	51.561	54.968	72.830	99.102	143.203
Driftsresultat	45.396	52.761	58.476	74.957	104.918
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	0	0	0	10.345
Avance/tab ved indfrielse af renteaftækning	0	0	-78.206	2.927	0
Værdiregulering af ejendomme	20.262	23.153	43.602	99.953	96.871
Finansielle poster, netto	-17.522	-18.672	-25.767	-29.377	-36.877
Resultat af ordinær drift før skat	48.136	57.242	-1.895	148.460	175.257
Årets resultat	36.672	44.649	-1.476	107.382	136.734
Aktiver					
Materielle anlægsaktiver	1.347.096	1.642.216	2.107.921	2.750.812	2.982.731
Finansielle anlægsaktiver	2.469	4.664	0	0	0
Ejendomme til videresalg	0	0	0	0	57.866
Tilgodehavender	5.864	8.407	2.284	7.017	1.713
Likvide beholdninger	5.103	2.803	19.988	10.394	77.067
Aktiver i alt	1.360.532	1.658.090	2.130.193	2.768.223	3.119.377
Passiver					
Egenkapital	353.763	474.534	544.349	794.027	783.664
Hensættelser	745	763	16.744	55.651	94.016
Langfristet gæld	682.380	745.939	790.467	1.588.840	2.164.580
Kortfristet gæld	323.644	436.854	778.633	329.705	77.117
Passiver i alt	1.360.532	1.658.090	2.130.193	2.768.223	3.119.377
Nøgletal					
Driftsafkast	88,0%	96,0%	80,3%	75,6%	73,3%
Rentedækning	2,6 x	2,8 x	2,3 x	2,6 x	2,8 x
Egenkapitalandel	26,0%	28,6%	25,6%	28,7%	25,1%
Egenkapitalforrentning	11,3%	10,8%	-0,3%	16,0%	17,3%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

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 efter skat udgør 136,7 mio. kr. mod 107,4 mio. kr. i 2018.

Driftsresultatet for 2019 blev på 104,9 mio. kr. svarende til 73,3 % af selskabets lejeindtægter mod 75,0 mio. kr. i 2018 svarende til 75,6% af lejeindtægterne. Driftsresultatet er positivt påvirket af købet af ejendommene på Lygten 37 og 39, København NV pr. 1. oktober 2018, samt færdiggørelse og udlejning af CobraHave, Ørestad Syd. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Teglværkskajens Pier ApS fik i maj 2019 leveret et boligprojekt på Teglnholmen bestående af 14 rækkehuse og 2 lejligheder. Der er indgået salgsaftaler på 7 af boligerne i 2019, hvoraf de 4 boliger er afleveret i 2019 med en realiseret avance på 10,3 mio. kr. De næste 3 boliger skal afleveres i første kvartal 2020.

Årets værdiregulering af investeringsejendommene udgør 96,9 mio. kr. svarende til 3,5 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2019. Opskrivningen vedrører primært boligejendommen CobraHave, der er markedsværdiansat for første gang ultimo 2019. Selskabets erhvervsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 24.430 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,25 %. Boligejendomme er værdiansat til 31.775 kr./m² baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,25 %.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør 783,7 mio. kr. pr. 31. december 2019 (2018: 794,0 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 25,1 % (2018: 28,7 %).

Selskabet har i løbet af 2019 frigjort betydelig likviditet. Det blev derfor besluttet på et ekstraordinært bestyrelsesmøde d. 6. september 2019 at udlodde et ekstraordinært udbytte til aktionærene på 100 mio. kr. Der foreslås på generalforsamlingen i marts 2020 udloddet et udbytte på 100 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2019.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 151,7 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 47,1 mio. kr. efter udskudt skat.

Udviklingen i Obel-LFI Ejendommens aktiviteter

Obel-LFI Ejendomme overtog pr. 1. juli 2019 anparterne i Kirkebjerg Parken ApS (tidligere Søndre Ringvej 35D ApS). Selskabet ejer en ejendom i Brøndby, hvor der efter købet er påbegyndt opførelse af et boligprojekt på ca. 14.300 m² omfattende 173 boliger. Første etape af byggeriet forventes leveret i 1. halvår 2021.

Ledelsesberetning

Selskabet vil til finansieringen af ovenstående projekt få tilført en kapitalforhøjelse på nom. 2.000 t.kr. til kurs 4.000 eller i alt 80 mio. kr. på den ordinære generalforsamling d. 24. marts 2020.

Selskabets erhvervsejendomme inden for kontor, uddannelse og retail er ved udgangen af 2019 fuldt udlejet.

Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2020 et driftsresultat, der er på niveau med 2019. Selskabet forventer således ikke tilgang af nye ejendomme i 2020. Værditilvæksten på porteføljen forventes noget lavere end i 2019. Der forventes således samlet et resultat for 2020, som er noget lavere end i 2019.

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 2020.

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

Særlige risici

Generelle risici

Det er af væsentlig betydning for Obel-LFI Ejendommens muligheder for at opnå et tilfredsstillende afkast, at selskabet har en høj udlejningsprocent og konstaterer en stabil udvikling i lejeniveauet.

For at reducere risikoen for tomgang med deraf følgende fald i driftsresultatet søger Obel-LFI Ejendomme til stadighed at indgå længerevarende lejekontrakter, idet der dog er en generel tendens i markedet til, at der indgås kortere lejekontrakter end tidligere. Ved udgangen af 2019 kan ca. 26 % (2018: 27 %) af selskabets lejeindtægter bortfalde inden for 1 år, og ca. 44 % (2018: 47 %) af indtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Selskabets boliglejemål indgår ikke i opgørelsen. Boliglejemål kan løbende opsiges med 3 måneders varsel. Til gengæld kan der for boliglejemål forventes en relativ hurtig genudlejning.

Ejendomsporteføljens markedsværdi - og dermed selskabets resultat og økonomiske stilling - påvirkes væsentligt af markedsudviklingen i afkastkrav på investeringsejendomme og porteføljens aktuelle udlejningsforhold, herunder omfanget af tomgang. Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2019 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,73 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 130 mio. kr.

Finansielle risici

Obel-LFI Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2019 er renten på 93 % af koncernens gæld afdækket med en lang rente, mens de resterende 7 % påvirkes af udviklingen i den korte rente. Den gennemsnitlige længde på renteafdækningen var ultimo 2019 13,9 år, og den gennemsnitlige rente udgjorde 1,7 %.

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

Kreditrisici

Selskabets kreditrisici knytter sig primært til omsætningsaktiver indregnet i balancen samt kundernes evne til fremover at honorere indgåede lejekontrakter.

Selskabet har i erhvervsporteføljen enkelte større kunder. Ca. 26 % af selskabets indtægter i 2019 kom således fra 1 kunde.

Ledelsesberetning

Miljøforhold

Obel-LFI Ejendommens største risiko vedrørende miljøforhold er, at der konstateres forurening på en ejendom, og myndighederne udsteder påbud omkring oprydning eller afværgende foranstaltninger.

Det er Obel-LFI Ejendommens opfattelse, at der ikke er miljøforurening på nogen af koncernens ejendomme udover den generelle områdeklassificering. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der blandt koncernens nuværende kunder ikke er risiko for væsentlig miljøpåvirkning.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Obel-LFI Ejendomme A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Som følge af stigende aktiviteter i selskabet er årsregnskabet for 2019 aflagt efter regnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, hvor det i tidligere år er aflagt efter regnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Dette indebærer, at der for 2019 skal aflægges koncernregnskab og pengestrømsopgørelse. Sammenligningstallene er tilrettet i overensstemmelse hermed.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Obel-LFI Ejendomme A/S og alle virksomheder, hvori moderselskabet ejer mere end 50 % af aktiekapitalen eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af de enkelte virksomheders reviderede regnskaber ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter og med efterfølgende eliminering af intern omsætning, avancer, renter, udbytter, mellemværender og aktiebesiddelser.

Nyerhvervede virksomheder medtages i koncernregnskabet og i moderselskabets regnskab fra anskaffelsestidspunktet.

Frasolgte eller ophørte virksomheder medtages i koncernregnskabet frem til afhændelses- eller ophørstidspunktet. Sammenligningstal og hovedtal korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

På anskaffelsestidspunktet opgøres forskellen mellem anskaffessummen og den indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og gældsposter er reguleret til værdier, som afspejler såvel aktivernes som passivernes dagsværdi for Obel-LFI Ejendomme A/S.

I de tilfælde, hvor anskaffelsesprisen overstiger den opgjorte indre værdi på købstidspunktet, indregnes forskelsbeløbet i købsåret som koncerngoodwill.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

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

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.

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Obel-LFI Ejendomme A/S er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 som er uerholdelige hos disse tilknyttede virksomheder nedskrevet med moderselskabets andel af den negative indre værdi. En eventuel forpligtelse optages i balancen under anden gæld.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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 beskætningsregler, 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 dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for koncernen opgøres efter den såkaldte indirekte metode. Pengestrømmen opdeles i hovedområderne drift, investering og finansiering. Opgørelsen viser koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømsopgørelsen for koncernen reguleres for til- og afgang af aktiver og passiver samt for køb og salg af virksomheder.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

- opgøres med udgangspunkt i det regnskabsmæssige resultat inkl. avance ved salg af ejendomme, men før afskrivninger, og reguleres for ikke-kontante poster samt ændring i driftskapitalen. Der foretages fradrag for betalte skatter.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

- omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver samt værdipapirer henført til investeringsaktivitet. Endvidere indgår modtaget udbytte fra associerede virksomheder samt nettoinvestering ved køb og salg af virksomheder.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

- omfatter betalinger til og fra aktionærer samt optagelse af og afdrag på prioritetsgæld og anden langfristet gæld.

Likviditet

- omfatter likvide beholdninger samt andre poster, som indgår i koncernens kortfristede likviditetsstyring.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Driftsafkast:	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Huslejeindtægter}}$
Rentedækning:	$\frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Finansielle poster, netto}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
Huslejeindtægter		143.203	99.102	143.203	99.102
Andre driftsindtægter	2	3.019	2.293	3.017	2.293
Ejendomsomkostninger		-31.547	-24.933	-29.879	-24.933
Andre eksterne omkostninger	3	-9.757	-1.505	-9.218	-986
Driftsresultat		104.918	74.957	107.123	75.476
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme		10.345	0	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	6	96.871	99.953	96.871	99.953
Realiseret nettotab/gevinst ved indfrielse af finansielle instrumenter		0	2.927	0	2.927
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7	0	0	6.340	-406
Finansielle indtægter	4	3	4	3	4
Finansielle omkostninger	4	-36.880	-29.381	-36.868	-29.379
Resultat før skat		175.257	148.460	173.469	148.575
Skat af årets resultat	5	-38.523	-41.078	-36.735	-41.193
Årets resultat		136.734	107.382	136.734	107.382

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
AKTIVER					
Materielle anlægsaktiver	6				
Investeringsejendomme		2.825.269	2.124.227	2.825.269	2.124.227
Investeringsejendomme under opførelse		157.462	626.585	0	571.482
		<u>2.982.731</u>	<u>2.750.812</u>	<u>2.825.269</u>	<u>2.695.709</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	77.036	10.073
		0	0	77.036	10.073
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>77.036</u>	<u>10.073</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.982.731</u>	<u>2.750.812</u>	<u>2.902.305</u>	<u>2.705.782</u>
Omsætningsaktiver					
Ejendomme til videresalg		57.866	0	0	0
		<u>57.866</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender					
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	105.996	48.776
Andre tilgodehavender		1.713	7.017	1.402	2.544
		<u>1.713</u>	<u>7.017</u>	<u>107.398</u>	<u>51.320</u>
Likvide beholdninger	8	77.067	10.394	65.541	8.036
Omsætningsaktiver i alt		<u>136.646</u>	<u>17.411</u>	<u>172.939</u>	<u>59.356</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.119.377</u>	<u>2.768.223</u>	<u>3.075.244</u>	<u>2.765.138</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2019	2018	2019	2018
PASSIVER					
Egenkapital	9				
Aktiekapital		62.000	62.000	62.000	62.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		0	0	5.913	0
Overført resultat		621.664	732.027	615.751	732.027
Forslået udbytte		100.000	0	100.000	0
Egenkapital i alt		<u>783.664</u>	<u>794.027</u>	<u>783.664</u>	<u>794.027</u>
Hensatte forpligtelser					
Udskudt skat	5	93.287	54.922	76.343	55.040
Andre hensatte forpligtelser		729	729	729	729
Hensatte forpligtelser i alt		<u>94.016</u>	<u>55.651</u>	<u>77.072</u>	<u>55.769</u>
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld	10	1.894.944	1.404.690	1.894.944	1.404.690
Deposita		50.175	50.087	50.175	50.087
Anden gæld		219.461	134.063	219.461	134.063
		<u>2.164.580</u>	<u>1.588.840</u>	<u>2.164.580</u>	<u>1.588.840</u>
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristede gældsforplig- telser	10	26.212	15.739	20.037	15.739
Skyldig selskabsskat	5	3.747	9	1.706	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.792	10.174	11.516	6.986
Kreditinstitutter		4.320	291.215	0	291.215
Periodeafgrænsningsposter	11	2.049	1.927	2.049	1.927
Anden gæld		21.997	10.641	14.620	10.626
		<u>77.117</u>	<u>329.705</u>	<u>49.928</u>	<u>326.502</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.241.697</u>	<u>1.918.545</u>	<u>2.214.508</u>	<u>1.915.342</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.119.377</u>	<u>2.768.223</u>	<u>3.075.244</u>	<u>2.765.138</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventual- poster m.v.					
	12				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13				
Ejerforhold	14				
Nærtstående parter	15				

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

(t.kr.) Koncern	Aktiekapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2019	62.000	0	732.027	0	794.027
Udbytte vedtaget på ekstraordinær bestyrelsesmøde d. 6. september 2019	0	0	-100.000	100.000	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	-47.097	0	-47.097
Overført jf. resultatdisponering	0	0	36.734	100.000	136.734
Saldo 31. december 2019	62.000	0	621.664	100.000	783.664

Moderselskab	Aktiekapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2019	62.000	0	732.027	0	794.027
Udbytte vedtaget på ekstraordinær bestyrelsesmøde d. 6. september 2019	0	0	-100.000	100.000	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	-47.097	0	-47.097
Overført jf. resultatdisponering	0	5.913	30.821	100.000	136.734
Saldo 31. december 2019	62.000	5.913	615.751	100.000	783.664

Forslag til resultatdisponering

	2019	2018
Foreslået udbytte	100.000	0
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	5.913	0
Overført resultat	30.821	-1.476
	136.734	-1.476

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse for koncernen

(t.kr.)	2019	2018
Pengestrømme fra driftsaktivitet:		
Årets driftsresultat	104.918	74.957
Årets afskrivninger	0	0
Finansielle poster, netto	-35.889	-29.377
Betalte skatter	-436	664
I alt før ændring i driftskapital	68.593	46.244
Ændring i kortfristede tilgodehavender	5.322	-5.396
Ændring i kortfristet gæld mv.	31.573	8.904
Ændringer i driftskapital	36.895	3.508
Pengestrømme fra driften i alt	105.488	49.752
Køb af materielle anlægsaktiver	-174.686	-542.938
Salg af materielle anlægsaktiver	29.264	0
Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt	-145.422	-542.938
Pengestrømme før finansieringsaktivitet	-39.934	-493.186
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		
Kapitaludvidelse	0	150.000
Udbytte til aktionærer	-100.000	0
Indfrielse af finansielle instrumenter	0	-72.352
Optagelse af realkreditlån	1.309.040	789.356
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-815.730	-14.810
Ændring af bankgæld	-286.703	-368.602
Modtaget på deponeringskonto	-10.920	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt	95.687	483.592
Samlet pengestrøm i alt	55.753	-9.594
Likviditet primo året	10.394	19.988
Likviditet ultimo året	66.147	10.394
Likvide midler	66.147	10.394
Likviditet 31. december	66.147	10.394

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, der består af kontor, uddannelse og retail, er pr. 31. december 2019 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 5,0 % og 5,50 %. Erhvervsejendomme er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,25 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 50 mio. kr.

Boligejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på 4,25%. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 80 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 passivside herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2019 var 92,6 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige længde på renteafdækningen var ultimo 2019 13,9 år. Den gennemsnitlige rente udgør 1,7 %.

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 2019 negativt påvirket af kurstab på indgået renteaftale med 151,7 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør et tab 47,1 mio. kr. efter skat.

2 Andre driftsindtægter

Vedrører primært administrationsindtægter fra eksterne parter.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
3 Andre eksterne omkostninger				
Løn og gage	310	150	310	150
Pensioner og pensionsbidrag	15	0	15	0
Omkostninger til social sikring	2	0	2	0
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-139	0	-139	0
Videredebitere udgifter	-35	0	-35	0
	<u>153</u>	<u>150</u>	<u>153</u>	<u>150</u>
Vederlag til bestyrelsen udgør	150	150	150	150
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	1	0	1	0
Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.				
4 Finansielle indtægter og udgifter				
Renteindtægter	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Renteomkostninger	<u>-36.880</u>	<u>-29.381</u>	<u>-36.868</u>	<u>-29.379</u>
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
5 Skat				
Årets resultat				
Aktuel skat	3.747	9	1.706	9
Regulering vedrørende tidligere år	-36	0	-36	0
Årets regulering af udskudt skat	34.812	41.069	35.065	41.184
	<u>38.523</u>	<u>41.078</u>	<u>36.735</u>	<u>41.193</u>
Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar 2019	54.922	16.026	55.040	16.029
Udskudt skat ved køb af virksomhed	17.315	0	0	0
Regulering vedr. tidligere år	-478	0	-478	0
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposteringer	-13.284	-2.173	-13.284	-2.173
Årets regulering af udskudt skat	34.812	41.069	35.065	41.184
	<u>93.287</u>	<u>54.922</u>	<u>76.343</u>	<u>55.040</u>
Udskudt skat indregnet i balancen				
Over egenkapitalen	-42.777	-29.494	-42.777	-29.494
Over resultatopgørelsen	136.064	84.416	119.120	84.534
	<u>93.287</u>	<u>54.922</u>	<u>76.343</u>	<u>55.040</u>
Skyldig selskabsskat				
Skyldig skat pr. 1. januar 2019	9	-664	9	-664
Skyldig skat ved køb af virksomhed	-15	0	0	0
Regulering vedr. tidligere år	442	0	442	0
Årets aktuelle skat	3.747	9	1.706	9
Betalt skat i året	-436	664	-451	664
	<u>3.747</u>	<u>9</u>	<u>1.706</u>	<u>9</u>
Skyldig selskabsskat indregnet i balancen				
Tilgodehavender	0	0	0	0
Kortfristet gæld	3.747	9	1.706	9
	<u>3.747</u>	<u>9</u>	<u>1.706</u>	<u>9</u>
Udskudt skat 31. december 2019 hviler på følgende:				
Materielle anlægsaktiver	122.389	79.230	104.831	79.230
Gældsforpligtelser	2.366	-1.020	2.366	-1.020
Fremførbart underskud	-31.468	-23.288	-30.854	-23.170
	<u>93.287</u>	<u>54.922</u>	<u>76.343</u>	<u>55.040</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver (t.kr.) Koncern

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme un- der opførelse
Kostpris 1. januar 2019	1.894.522	626.585
Tilgang	17.774	194.059
Overførsel	586.397	-586.397
Overført til "Ejendomme til videresalg"	0	-57.866
Afgang	0	-18.919
Kostpris 31. december 2019	2.498.693	157.462
Dagsværdireguleringer 1. januar 2019	229.705	0
Årets dagsværdireguleringer	96.871	0
Overført til "Ejendomme til videresalg"	0	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2019	326.576	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.825.269	157.462
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	2.124.227	626.585
Moderselskab		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2019	1.894.522	571.482
Tilgang	17.774	14.915
Overførsel	586.397	-586.397
Kostpris 31. december 2019	2.498.693	0
Dagsværdireguleringer 1. januar 2019	229.705	0
Årets dagsværdireguleringer	96.871	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2019	326.576	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.825.269	0
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	2.124.227	571.482

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

7 Finansielle anlægsaktiver

Moderselskab	Tilknyttede Virksomheder
Kostpris 1. januar 2019	10.500
Tilgang	60.623
Afgang	0
Kostpris 31. december 2019	71.123
Værdireguleringer 1. januar 2019	-427
Årets værdiregulering	6.340
Dagsværdireguleringer 31. december 2019	5.913
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	77.036
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2019	10.073

For oplysninger om ejerforhold i datterselskaber henvises til koncernoversigten i ledelsesberetningen på side 5.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8 Likvide beholdninger				
Deponeringskonto i forbindelse med ejendomssalg	10.920	0	0	0
Likvider	66.147	10.394	65.541	8.036
	<u>77.067</u>	<u>10.394</u>	<u>65.541</u>	<u>8.036</u>

Deponeringskontoen er frigivet d. 7. januar 2020.

9 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 62.000.000 aktier af nominelt 1. kr. (fuldt indbetalt)

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

10 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld i alt	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	31/12 2019			
Prioritetsgæld	1.921.156	26.212	1.894.944	1.754.539
Deposita	50.175	0	50.175	50.175
Anden gæld	241.458	21.997	219.461	194.461
	<u>2.212.789</u>	<u>48.209</u>	<u>2.164.580</u>	<u>1.999.175</u>

Morderselskab	Gæld i alt	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	31/12 2019			
Prioritetsgæld	1.914.981	20.037	1.894.944	1.754.539
Deposita	50.175	0	50.175	50.175
Anden gæld	234.081	14.620	219.461	194.461
	<u>2.199.237</u>	<u>34.657</u>	<u>2.164.580</u>	<u>1.999.175</u>

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne huslejeindtægter vedrørende efterfølgende år.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Obel-LFI Ejendomme A/S har stillet kaution for datterselskab i forbindelse med bankgæld. Kautionen er ubegrænset, bankgælden er pr. 31.12.2019 opgjort til 4.320 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med Teglværkskajens Pier ApS og Kirkebjerg Parken ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	1.925.476	1.711.644	1.914.981	1.711.644
Er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssigværdi på	2.982.731	2.695.709	2.825.269	2.695.709

14 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

15 Nærtstående parter

Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen samt selskaber i Lundbeckfonden-koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Køb af ydelser fra kapitalejer	16.248	9.924	14.415	9.424
Salg af ydelser til nærtstående virksomheder	35	0	35	0

Vederlag til moderselskabets bestyrelse fremgår af note 3.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karsten Sivebæk Knudsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-626268822022

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-03-19 09:15:20Z

NEM ID 

Peter Winther (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-002573150417

IP: 188.176.xxx.xxx

2020-03-19 13:27:30Z

NEM ID 

Anders Christen Obel (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-063081277880

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-03-24 11:36:46Z

NEM ID 

Bertil From (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-410618565578

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-03-24 13:50:22Z

NEM ID 

Torben Black (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-437669815798

IP: 5.179.xxx.xxx

2020-03-24 14:24:29Z

NEM ID 

Stella Jacobsson (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-879636506980

IP: 5.179.xxx.xxx

2020-03-24 14:27:34Z

NEM ID 

Ole Hedemann

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-300572946467

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-03-24 14:46:31Z

NEM ID 

Anne J. N. Toensberg

Revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382725905

IP: 85.83.xxx.xxx

2020-03-25 08:19:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0ELGO-GEb7K-IJCF-ZQZP0-H12DT-AMZEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>