

# OBEL·LFI

EJENDOMME

## Obel-LFI Ejendomme A/S

### Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 23. marts 2021

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Torben Black

## Indhold

Ledespåtegning	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 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 23. marts 2021

Direktion:

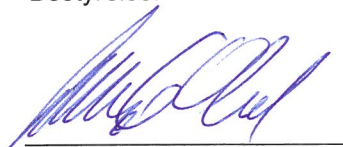


Torben Black  
Adm. direktør

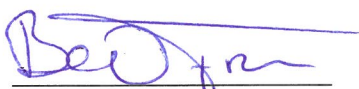


Stella Jacobsson  
Direktør

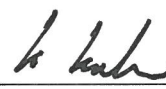
Bestyrelse:



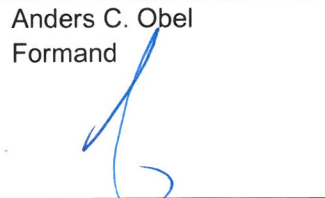
Anders C. Obel  
Formand



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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 revisionshandlingerne 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 23. marts 2021

**EY**  
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**

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

### **Dattervirksomheder**

Teglværskajens Pier ApS, København, 100 % ejerandel  
Kirkebjerg Parken ApS, København, 100 % ejerandel  
Bangs Torv, Herlev ApS, København, 100 % ejerandel

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2021 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Koncernens hoved- og nøgletal

Hovedtal (tkr.):	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Resultatopgørelse</b>					
Huslejeindtægter	54.968	72.830	99.102	143.203	145.044
Driftsresultat	52.761	58.476	74.957	104.918	114.091
Avance/tab ved salg af ejendomme	0	0	0	10.345	17.746
Avance/tab ved indfrielse af renteaftækning	0	-78.206	2.927	0	0
Værdiregulering af ejendomme	23.153	43.602	99.953	96.871	101.565
Finansielle poster, netto	-18.672	-25.767	-29.377	-36.877	-46.002
Resultat af ordinær drift før skat	57.242	-1.895	148.460	175.257	187.400
<b>Årets resultat</b>	<b>44.649</b>	<b>-1.476</b>	<b>107.382</b>	<b>136.734</b>	<b>145.937</b>
<b>Aktiver</b>					
Materielle anlægsaktiver	1.642.216	2.107.921	2.750.812	2.982.731	3.297.063
Finansielle anlægsaktiver	4.664	0	0	0	0
Ejendomme til videresalg	0	0	0	57.866	0
Tilgodehavender	8.407	2.284	7.017	1.713	3.516
Likvide beholdninger	2.803	19.988	10.394	77.067	213.883
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.658.090</b>	<b>2.130.193</b>	<b>2.768.223</b>	<b>3.119.377</b>	<b>3.514.462</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	474.534	544.349	794.027	783.664	968.690
Hensættelser	763	16.744	55.651	94.016	109.260
Langfristet gæld	745.939	790.467	1.588.840	2.164.580	2.171.555
Kortfristet gæld	436.854	778.633	329.705	77.117	264.957
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.658.090</b>	<b>2.130.193</b>	<b>2.768.223</b>	<b>3.119.377</b>	<b>3.514.462</b>
<b>Nøgletal</b>					
Driftsafkast	96,0%	80,3%	75,6%	73,3%	78,7%
Rentedækning	2,8 x	2,3 x	2,6 x	2,8 x	2,5 x
Egenkapitalandel	28,6%	25,6%	28,7%	25,1%	27,6%
Egenkapitalforrentning	10,8%	-0,3%	16,0%	17,3%	16,7%

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Obel-LFI Ejendomme investerer i velbeliggende erhvervs- 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 145,9 mio. kr. mod 136,7 mio. kr. i 2019.

Driftsresultatet for 2020 blev på 114,1 mio. kr. svarende til 78,7 % af selskabets lejeindtægter mod 104,9 mio. kr. i 2019 svarende til 73,3 % af lejeindtægterne. Driftsresultatet er positivt påvirket af, at ejendommene på Lygten 37 og 39, København NV, som blev erhvervet pr. 1. oktober 2019, er med i driftsresultatet et helt år i 2020. Driftsresultatet for 2020 er kun i begrænset omfang påvirket af covid-19 pandemien. Driftsresultatet for året ligger på niveau med forventningerne.

Teglværskajens Pier ApS fik i maj 2019 leveret et boligprojekt på Teglholmen bestående af 14 rækkehuse, 2 lejligheder og 2 mindre erhvervslejligheder. Fire af boligerne blev solgt i 2019, mens de resterende 12 boliger og de 2 erhvervslejemål alle er solgt i 2020. Salgene i 2020 har medført en avance på 17,7 mio. kr.

Årets værdiregulering af investeringsejendommene udgør 101,6 mio. kr. svarende til 3,6 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2020. Opskrivningen vedrører primært selskabets erhvervsjendomme. Afkastkravene på investeringsejendomme havde primo 2020 stabiliseret sig på et relativt lavt niveau, men faldt yderligere i løbet af 2020. Af den samlede værditilvækst kan 18 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendomsporteføljens udlejning og drift og 84 mio. kr. til ændringer af afkastkrav, som generelt er justeret ned med 0,25 %-point. Selskabets erhvervsjendomme er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 27.160 kr./m<sup>2</sup> baseret på et vægтет gennemsnitligt afkastkrav på 5,00 %. Boligejendomme er værdiansat til 31.775 kr./m<sup>2</sup> baseret på et vægтет gennemsnitligt afkastkrav på 4,25 %.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør 968,7 mio. kr. pr. 31. december 2020 (2019: 783,7 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 27,6 % (2019: 25,1 %).

Selskabet fik på en ekstraordinær generalforsamling d. 24. november 2020 tilført en kapitalforhøjelse på nom. 10.000 t.kr. til kurs 1.500 eller i alt 150 mio. kr.

Egenkapitalen er akkumuleret påvirket af et urealiseret tab på 162,6 mio. kr. efter udskudt skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på koncernens realkreditfinansiering. Årets påvirkning fra renteswaps er et urealiseret tab på 10,9 mio. kr. efter udskudt skat.

### Udviklingen i Obel-LFI Ejendommens aktiviteter

Datterselskabet Kirkebjerg Parken ApS påbegyndte i 2019 opførelse af et boligprojekt på ca. 14.300 m<sup>2</sup> med i alt 173 lejligheder på den af selskabet ejet ejendom beliggende Søndre Ringvej 35D, Brøndby. Byggeriet leveres i 2021. Udlejningen af 1. etape er i gang.



## Ledelsesberetning

Obel-LFI Ejendomme A/S stiftede pr. 29. oktober 2020 datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS. Selskabet indgik i 2020 en betinget aftale om køb af ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121, 123, 125 og 127-131. Handelen er endelig gjort efter balancedagen og ejendommene er overtaget 1. marts 2021. Selskabet fik til finansiering af købet tilført en kapitalforhøjelse på nom. 1.000 t.kr. til kurs 15.000 eller i alt 150 mio. kr. på en ekstraordinær generalforsamling d. 17. februar 2021.

Lejeren af selskabets ejendom på Lygten 37, København har opsagt deres lejemål til fraflytning 1. september 2021. Ejendommen, som i dag er på ca. 4.900 m<sup>2</sup>, vil herefter gennemgå en større renovering og udvikling med tilbygning af ca. 2.550 m<sup>2</sup> studieboliger oven på den eksisterende erhvervsejendom. Projektet forventes at stå færdigt i 4. kvartal 2022.

Selskabets erhvervsejendomme er ved udgangen af 2020 fuldt udlejet.

### Forventninger til fremtiden og begivenheder efter statusdagen

Der forventes for 2021 et driftsresultat, der er på niveau med 2020. I driftssætningen af 1. etape af Kirkebjerg Parken opvejes således af tomgangen på Lygten 37. Værditilvæksten på porteføljen forventes noget lavere end i 2020, ligesom der ikke forventes realiseret salgsvancer i 2021. Der forventes således samlet et resultat for 2021, som er noget lavere end i 2020.

Obel-LFI Ejendomme søger vedvarende at opkøbe velbeliggende ejendomme med mulighed for videreudvikling og udlejning til erhvervs- og boligformål. Fokus herpå vil fortsætte i 2021.

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 2020 kan ca. 46 % (2019: 26 %) af selskabets lejeindtægter bortfalde inden for 1 år, og ca. 51 % (2019: 44 %) af indtægterne er sikret i en periode på mindst 3 år. Selskabets boliglejemål indgår ikke i opgørelsen, da boliglejemål lovbestemt løbende kan 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 2020 værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,65 %. Ændres afkastkravet med +/- 0,25 %-point vil porteføljens værdiansættelse blive ændret med ca. +/- 150 mio. kr.

#### *Finansielle risici*

Obel-LFI Ejendomme finansieres primært med realkreditbelåning og egenkapital. Pr. 31. december 2020 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 rentefafdækningen var ultimo 2020 13,1 år, og den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgjorde 2,3 %.

Der er således ikke på kort sigt væsentlige finansielle risici.

## Ledelsesberetning

### *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. 17 % af selskabets indtægter i 2020 kom således fra 1 kunde.

### *Miljøforhold*

Obel-LFI Ejendommens største risiko vedrørende miljøforhold er, at der konstateres forurening på en ejendom, og myndighederne udsteder påbud omkring oprydning eller afværge 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

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.

## 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. Resultaterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller

# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Finansielle indtægter og omkostninger

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

# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto skatter.

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 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	
		2020	2019	2020	2019
Huslejeindtægter		145.044	143.203	145.044	143.203
Andre driftsindtægter	2	3.093	3.019	3.093	3.017
Ejendomsomkostninger		-24.534	-31.547	-24.534	-29.879
Andre eksterne omkostninger	3	-9.512	-9.757	-9.436	-9.218
<b>Driftsresultat</b>		<b>114.091</b>	<b>104.918</b>	<b>114.167</b>	<b>107.123</b>
Realiseret nettoavance ved salg af ejendomme		17.746	10.345	0	0
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	6	101.565	96.871	101.565	96.871
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	7	0	0	13.692	6.340
Finansielle indtægter	4	48	3	48	3
Finansielle omkostninger	4	-46.050	-36.880	-46.003	-36.868
<b>Resultat før skat</b>		<b>187.400</b>	<b>175.257</b>	<b>183.469</b>	<b>173.469</b>
Skat af årets resultat	5	-41.463	-38.523	-37.532	-36.735
<b>Årets resultat</b>		<b>145.937</b>	<b>136.734</b>	<b>145.937</b>	<b>136.734</b>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
<b>AKTIVER</b>					
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6				
Investeringsejendomme		2.932.233	2.825.269	2.932.233	2.825.269
Investeringsejendomme under opførelse		364.747	157.462	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		83	0	83	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.297.063</u>	<u>2.982.731</u>	<u>2.932.316</u>	<u>2.825.269</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	171.228	77.036
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>171.228</u>	<u>77.036</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.297.063</u>	<u>2.982.731</u>	<u>3.103.544</u>	<u>2.902.305</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Varebeholdninger mv.</b>					
Ejendomme til videresalg		0	57.866	0	0
<b>Varebeholdninger mv. i alt</b>		<u>0</u>	<u>57.866</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.049	105.996
Tilgodehavende selskabsskat	5	0	0	2.032	0
Andre tilgodehavender		3.516	1.713	3.380	1.402
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>3.516</u>	<u>1.713</u>	<u>6.461</u>	<u>107.398</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	213.883	77.067	154.455	65.541
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>217.399</u>	<u>136.646</u>	<u>160.916</u>	<u>172.939</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>3.514.462</u>	<u>3.119.377</u>	<u>3.264.460</u>	<u>3.075.244</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020	2019	2020	2019
<b>PASSIVER</b>					
<b>Egenkapital</b>	9				
Aktiekapital		72.000	62.000	72.000	62.000
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		0	0	19.605	5.913
Overført resultat		846.690	621.664	827.085	615.751
Forslået udbytte		50.000	100.000	50.000	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>968.690</u>	<u>783.664</u>	<u>968.690</u>	<u>783.664</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
Udskudt skat	5	108.713	93.287	91.702	76.343
Andre hensatte forpligtelser		547	729	547	729
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>109.260</u>	<u>94.016</u>	<u>92.249</u>	<u>77.072</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld	10	1.884.667	1.894.944	1.884.667	1.894.944
Deposita		53.455	50.175	50.783	50.175
Anden gæld		233.433	219.461	233.433	219.461
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.171.555</u>	<u>2.164.580</u>	<u>2.168.883</u>	<u>2.164.580</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	15.207	26.212	15.207	20.037
Skyldig selskabsskat	5	1.763	3.747	0	1.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.695	18.792	2.564	11.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	2.499	0
Kreditinstitutter		200.607	4.320	0	0
Periodeafgrænsningsposter	11	3.531	2.049	3.531	2.049
Anden gæld		31.154	21.997	10.837	14.620
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>264.957</u>	<u>77.117</u>	<u>34.638</u>	<u>49.928</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.436.512</u>	<u>2.241.697</u>	<u>2.203.521</u>	<u>2.214.508</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>3.514.462</u>	<u>3.119.377</u>	<u>3.264.460</u>	<u>3.075.244</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12				
Ejerforhold	13				
Nærtstående parter	14				
	15				

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

(t.kr.) Koncern	Aktiekapital	Reserve for op- skrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2020	62.000	0	621.664	100.000	783.664
Kapitaludvidelse d. 24. november 2020	10.000	0	140.000	0	150.000
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	-10.911	0	-10.911
Overført jf. resultatdisponering	0	0	95.937	50.000	145.937
<b>Saldo 31. december 2020</b>	<b>72.000</b>	<b>0</b>	<b>846.690</b>	<b>50.000</b>	<b>968.690</b>

Moderselskab	Aktiekapital	Reserve for op- skrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2020	62.000	5.913	615.751	100.000	783.664
Kapitaludvidelse d. 24. november 2020	10.000	0	140.000	0	150.000
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	0	-10.911	0	-10.911
Overført jf. resultatdisponering	0	13.692	82.245	50.000	145.937
<b>Saldo 31. december 2020</b>	<b>72.000</b>	<b>19.605</b>	<b>827.085</b>	<b>50.000</b>	<b>968.690</b>

### Forslag til resultatdisponering

	2020	2019
Foreslået udbytte	50.000	100.000
Overført reserve for opskrivning efter indre værdis metode	13.692	5.913
Overført resultat	82.245	30.821
	<b>145.937</b>	<b>136.734</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Pengestrømsopgørelse for koncernen

(t.kr.)	2020	2019
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet:</b>		
Årets driftsresultat	114.091	104.918
Årets afskrivninger	9	0
Finansielle poster, netto	-46.002	-35.889
Betalte skatter	-24.943	-436
<b>I alt før ændring i driftskapital</b>	<b>43.155</b>	<b>68.593</b>
Ændring i kortfristede tilgodehavender	-1.803	5.322
Ændring i kortfristet gæld mv.	7.623	31.573
<b>Ændringer i driftskapital</b>	<b>5.820</b>	<b>36.895</b>
<b>Pengestrømme fra driften i alt</b>	<b>48.975</b>	<b>105.488</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-213.645	-174.686
Salg af materielle anlægsaktiver	76.481	29.264
<b>Pengestrømme fra investeringsaktiver i alt</b>	<b>-137.164</b>	<b>-145.422</b>
<b>Pengestrømme før finansieringsaktivitet</b>	<b>-88.189</b>	<b>-39.934</b>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		
Kapitaludvidelse	150.000	0
Udbytte til aktionærer	-100.000	-100.000
Optagelse af realkreditlån	156.215	1.309.040
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	-177.497	-815.730
Ændring af bankgæld	196.287	-286.703
Modtaget på deponeringskonto	-8.051	-10.920
Frigivet fra deponeringskonto	10.920	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>227.874</b>	<b>95.687</b>
<b>Samlet pengestrøm i alt</b>	<b>139.685</b>	<b>55.753</b>
Likviditet primo året	66.147	10.394
<b>Likviditet ultimo året</b>	<b>205.832</b>	<b>66.147</b>
Likvide midler	205.832	66.147
<b>Likviditet 31. december</b>	<b>205.832</b>	<b>66.147</b>

# 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 ejendommens drifts- og energiregnskaber.

#### Reguleringer til lejen

I ejendomme, hvor det vurderes, at den faktiske leje afviger væsentligt fra markedslejen, reguleres den aktuelle leje til markedsleje. For ledige arealer fastsættes en anslået markedsleje.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger, som ikke dækkes af lejerne, fratrækkes.

#### Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m<sup>2</sup> pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder mv. Hvis der ikke er sket væsentlige ændringer i en ejendoms forhold, fastholdes beløbet pr. m<sup>2</sup> uændret fra år til år som et gennemsnit over tid.

#### Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype og beliggenhed, baseret på Obel-LFI Ejendommens markedskendskab, herunder erfaringer ved finansiering og køb og salg samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling, fortsat

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene påvirkes således af flere faktorer, hvoraf en af de væsentligste er det fastsatte afkastkrav på den enkelte ejendom.

Selskabets erhvervsejendomme er pr. 31. december 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,75 % og 5,25 %. Erhvervsejendomme er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,0 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 70 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 primært i konvertible realkreditobligationer med fast 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 primært ved optagelse af lån i fast forrentede realkreditobligationer og i mindre omfang ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2020 var 93 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige længde på rentefordækningen var ultimo 2020 13,1 år. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 2,3 %.

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 2020 negativt påvirket af kurstab på indgået renteaftale med 162,6 mio. kr. efter skat. Årets værdiregulering udgør et tab 10,9 mio. kr. efter skat.

### 2 Andre driftsindtægter

Vedrører primært administrationsindtægter fra eksterne parter.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>3 Andre eksterne omkostninger</b>				
Løn og gage	632	310	632	310
Pensioner og pensionsbidrag	44	15	44	15
Omkostninger til social sikring	6	2	6	2
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-417	-139	-417	-139
Videredebiterede udgifter	-104	-35	-104	-35
	<u>161</u>	<u>153</u>	<u>161</u>	<u>153</u>
Vederlag til bestyrelsen udgør	150	150	150	150
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	1	1	1	1
Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.				
<b>4 Finansielle indtægter og udgifter</b>				
Renteindtægter	<u>48</u>	<u>3</u>	<u>48</u>	<u>3</u>
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Renteomkostninger	<u>-46.050</u>	<u>-36.880</u>	<u>-46.003</u>	<u>-36.868</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	
	2020	2019	2020	2019
<b>5 Skat</b>				
<b>Årets resultat</b>				
Aktuel skat	14.837	3.747	11.042	1.706
Regulering vedrørende tidligere år	112	-36	58	-36
Årets regulering af udskudt skat	26.514	34.812	26.432	35.065
	<u>41.463</u>	<u>38.523</u>	<u>37.532</u>	<u>36.735</u>
<b>Udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. januar 2020	93.287	54.922	76.343	55.040
Udskudt skat ved køb af virksomhed	0	17.315	0	0
Regulering vedr. tidligere år	-8.010	-478	-7.995	-478
Regulering udskudt skat vedr. egenkapitalposter	-3.078	-13.284	-3.078	-13.284
Årets regulering af udskudt skat	26.514	34.812	26.432	35.065
	<u>108.713</u>	<u>93.287</u>	<u>91.702</u>	<u>76.343</u>
<b>Udskudt skat indregnet i balancen</b>				
Over egenkapitalen	-45.855	-42.777	-45.855	-42.777
Over resultatopgørelsen	154.568	136.064	137.557	119.120
	<u>108.713</u>	<u>93.287</u>	<u>91.702</u>	<u>76.343</u>
<b>Skyldig selskabsskat</b>				
Skyldig skat pr. 1. januar 2020	3.747	9	1.706	9
Skyldig skat ved køb af virksomhed	0	-15	0	0
Regulering vedr. tidligere år	8.122	442	8.053	442
Årets aktuelle skat	14.837	3.747	11.042	1.706
Betalt skat i året	-24.943	-436	-22.833	-451
	<u>1.763</u>	<u>3.747</u>	<u>-2.032</u>	<u>1.706</u>
<b>Skyldig selskabsskat indregnet i balancen</b>				
Tilgodehavender	0	0	-2.032	0
Kortfristet gæld	1.763	3.747	0	1.706
	<u>1.763</u>	<u>3.747</u>	<u>-2.032</u>	<u>1.706</u>
<b>Udskudt skat 31. december 2020 hviler på følgende:</b>				
Materielle anlægsaktiver	150.222	122.389	132.694	104.831
Gældsforpligtelser	3.037	2.366	3.037	2.366
Fremførbart underskud	-44.546	-31.468	-44.029	-30.854
	<u>108.713</u>	<u>93.287</u>	<u>91.702</u>	<u>76.343</u>



# Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

(t.kr.)

#### Koncern

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2020	2.498.693	157.462
Tilgang	5.399	207.285
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2020	<u>2.504.092</u>	<u>364.747</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2020	326.576	0
Årets dagsværdireguleringer	101.565	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2020	<u>428.141</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u>2.932.233</u></u>	<u><u>364.747</u></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020</b>	<u><u>2.825.269</u></u>	<u><u>157.462</u></u>

#### Moderselskab

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	2.498.693
Tilgang	5.399
Kostpris 31. december 2020	<u>2.504.092</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2020	326.576
Årets dagsværdireguleringer	101.565
Dagsværdireguleringer 31. december 2020	<u>428.141</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u>2.932.233</u></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020</b>	<u><u>2.825.269</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver (forsat)

(t.kr.)

##### Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	0
Tilgang	92
Kostpris 31. december 2020	92
Afskrivninger 1. januar 2020	0
Årets afskrivninger	9
Afskrivninger 31. december 2020	9
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>83</b>

##### Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020

0

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	9
Andre omkostninger	0
	9

##### Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	0
Tilgang	92
Kostpris 31. december 2020	92
Afskrivninger 1. januar 2020	0
Årets afskrivninger	9
Afskrivninger 31. december 2020	9
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>83</b>

##### Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020

0

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger	9
Andre omkostninger	0
	9

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

##### Moderselskab

	Tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020	71.123
Tilgang	80.500
Afgang	0
Kostpris 31. december 2020	151.623
Værdireguleringer 1. januar 2020	5.913
Årets værdiregulering	13.692
Værdireguleringer 31. december 2020	19.605
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>171.228</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2020</b>	<b>77.036</b>

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
<b>8 Likvide beholdninger</b>				
Deponeringskonto i forbindelse med ejendomssalg	8.051	10.920	0	0
Likvider	205.832	66.147	154.455	65.541
	<u>213.883</u>	<u>77.067</u>	<u>154.455</u>	<u>65.541</u>

Deponeringskontoen er frigivet d. 5. januar 2021.

#### 9 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 72.000.000 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 2020			
Prioritetsgæld	1.899.874	15.207	1.884.667	1.807.560
Deposita	53.455	0	53.455	53.455
Anden gæld	264.587	31.154	233.433	233.433
	<u>2.217.916</u>	<u>46.361</u>	<u>2.171.555</u>	<u>2.094.448</u>
Moderselskab	Gæld i alt	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	31/12 2020			
Prioritetsgæld	1.899.874	15.207	1.884.667	1.807.560
Deposita	50.783	0	50.783	50.783
Anden gæld	244.270	10.837	233.433	233.433
	<u>2.194.927</u>	<u>26.044</u>	<u>2.168.883</u>	<u>2.091.776</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. 31.12.2020 opgjort til 200.607 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaberne. 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	
	2020	2019	2020	2019
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter på	2.100.481	1.925.476	1.899.874	1.914.981
Er der givet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	3.295.964	2.982.731	2.932.233	2.825.269

#### 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	
	2020	2019	2020	2019
Køb af ydelser fra kapitalejer	16.449	16.248	16.449	14.415
Salg af ydelser til nærtstående virksomheder	104	35	104	35
Salg af ydelser til datterselskaber	0	0	12	8

Vederlag til moderselskabets bestyrelse fremgår af note 3.