

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 15. april 2020

dirigent

CVR-nr. 39 98 06 14
Vestergade 2
1456 København K.

INDHOLDSFORTEGNELSESIDE

Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Oplysninger om selskabet	5
Koncernens hoved- og nøgletal	6
Bestyrelsens og direktionens beretning	7-12
Koncernoversigt	13
Anvendt regnskabspraksis	14-20
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	21
Balance pr. 31. december	22-23
Egenkapitalopgørelse	24
Pengestrømsopgørelse for koncernen	25
Noter til årsregnskabet	26-38

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegninger

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at 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.

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 15. april 2020

Direktion

Anders C. Obel
(adm. direktør)

Bestyrelse

Tommy Thomsen
(formand)

Christen W. Obel
(næstformand)

Mette Kirstine Agger

Harald Fjordby Knudsen
(medarbejdervalgt)

Susanne Ladegaard
(medarbejdervalgt)

Gustav Mellentin

Peter Normann

Allan Sonnich Thomsen
(medarbejdervalgt)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i C.W. Obel A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for C.W. Obel 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 regnskaberne, 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 tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

PÅTEGNINGER

- 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 15. april 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Cvr. nr. 30 70 02 28

Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949

Anne Tønsberg
statsaut. revisor
mne32121

OPLYSNINGER OM SELSKABET

Domicil	:	Vestergade 2 1456 København K Tlf.: 33 33 97 97 CVR-nr. 39980614
Hjemstedskommune	:	København
Tilknyttede virksomheder	:	Se koncernoversigt side 13
Bestyrelse	:	Tommy Thomsen, formand Christen W. Obel, næstformand Mette Kirstine Agger Harald Fjordby Knudsen *) Susanne Ladegaard *) Gustav Mellentin Peter Normann Allan Sonnich Thomsen *) *) Medarbejdervalgt
Direktion	:	Anders C. Obel, adm. direktør
Revision	:	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Ejerforhold	:	Det Obelske Familiefond, Aalborg, ejer 100 % af aktiekapitalen

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

	2015	2016	2017	2018	2019
Hovedtal (mio. kr.):					
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning ekskl. lejeindtægter	1.744,1	1.598,5	1.407,8	2.041,4	1.904,8
Leje og andre driftsindtægter	286,5	283,5	293,1	301,6	303,9
EBITDA	297,9	150,9	267,2	363,1	436,8
Resultat af primær drift	242,6	109,8	241,3	338,1	414,3
Finansielle poster, netto	(198,8)	60,8	89,0	(563,2)	191,8
Resultatandele fra associerede virksomheder	129,0	317,1	668,5	80,0	97,8
Resultat af ordinær drift før skat	172,9	487,7	998,9	(145,1)	703,9
Årets resultat	165,1	468,6	934,7	(203,8)	601,2
Aktiver					
Immaterielle og materielle anlægsaktiver	5.466,8	5.178,7	5.194,1	5.469,2	5.879,7
Finansielle anlægsaktiver	1.725,5	1.656,6	1.985,9	1.672,9	1.882,5
Varebeholdninger	22,3	20,4	15,9	16,4	16,5
Tilgodehavender	482,1	371,9	389,2	432,4	620,2
Likvide beholdninger og værdipapirer	940,3	1.615,4	1.922,6	1.630,8	1.581,3
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	0,0	0,0	12,3	4,4	0,0
Aktiver i alt	8.637,0	8.843,0	9.520,1	9.226,0	9.980,2
Passiver					
Egenkapital	2.429,6	2.676,9	5.119,9	4.714,0	4.941,9
Minoritetsinteressernes andel af egenkapitalen	0,0	0,7	0,3	4,6	5,6
Koncernens samlede egenkapital	2.429,7	2.677,6	5.120,2	4.718,7	4.947,5
Hensatte forpligtelser	162,2	167,7	201,2	289,9	328,3
Langfristet gæld	5.213,4	5.351,0	3.451,2	3.608,0	3.854,0
Kortfristet gæld	831,7	646,8	747,5	609,4	850,4
Passiver i alt	8.637,0	8.843,0	9.520,1	9.226,0	9.980,2
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	(29,9)	(41,9)	(5,9)	241,6	83,7
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	103,7	240,1	378,7	(72,6)	(127,6)
Pengestrøm før finansieringsaktivitet	73,8	198,2	372,8	169,0	(43,9)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	(82,1)	(117,2)	(293,3)	(243,9)	28,0
Nettoændring i likvide beholdninger og værdipapirer	(47,8)	675,1	307,3	(291,9)	(49,5)
Ændring i rentebærende nettogæld	(109,2)	758,3	1.993,0	(418,1)	(307,2)
Rentebærende nettogæld ultimo	4.026,6	3.268,4	1.275,4	1.693,5	2.000,7
Nøgletal:					
Gns. antal ansatte	1.542	1.260	1.142	1.325	1.357
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	(197,7)	318,6	58,3	(85,1)	(196,4)
Regnskabsmæssig indre værdi	1.995	2.198	2.559	2.357	2.471
Egenkapitalandel %	28,1	30,3	53,8	51,1	49,5
Egenkapitalforrentning %	7,1	18,4	24,0	(4,1)	12,5

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

Aktiviteter

C.W. Obel A/S er et investeringsselskab, som har investeringer inden for fem investeringsområder: Noterede investeringer, fast ejendom, direkte investeringer i noterede selskaber, indirekte investeringer via PE/VC-fonde og finansielle investeringer.

Inden for investeringsområdet noterede investeringer ligger C.W. Obel A/S' investeringer i Scandinavian Tobacco Group A/S (11,6 %) og Tivoli A/S (11,2 %). Scandinavian Tobacco Group A/S' hovedaktiviteter er fremstilling og handel med cigarer og pipetobak. Investeringen i Tivoli A/S er foretaget gennem C.W. Obel A/S' ejerskab i Skandinavisk Holding A/S (35 %). Tivoli A/S' hovedaktiviteter er at drive forlystelses- og underholdningsvirksomhed.

C.W. Obel A/S' ejendomsinvesteringer ligger i det 100 %-ejede datterselskab C.W. Obel Ejendomme A/S. C.W. Obel Ejendomme A/S investerer aktuelt i ejendomme i København og Aalborg og tilbyder kvalitetsejendomme med høj arkitektonisk kvalitet og anvendelighed på gode beliggenheder og med optimal infrastruktur. C.W. Obel Ejendomme A/S investerer i samarbejde med Lundbeckfond Invest A/S via det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme A/S i større ejendomskomplekser i København.

Direkte investeringer i unoterede selskaber omfatter investeringer i Semco Maritime A/S (95,9 %), Fritz Hansen A/S (35 %), Rexholm A/S (29,5 %) og Kilsmark A/S (49 %). Investeringen i Fritz Hansen A/S er foretaget gennem C.W. Obel A/S' ejerskab i Skandinavisk Holding A/S.

Semco Maritime A/S er en entreprenør- og ingeniørvirksomhed, der arbejder med offshore- og onshore-opgaver i den internationale energisektor. De væsentligste kundegrupper er operatører og energiselskaber inden for den internationale offshore-industri, som inkluderer både olie, gas og vind, hvor koncernen er leverandør af nøglefærdige løsninger.

Fritz Hansen er et eksklusivt designbrand, som arbejder med ledende danske og internationale designere og arkitekter i skabelsen af tidløst design. Virksomhedens kollektion består af kendte møbelklassikere samt moderne møbler, belysning og boligtilbehør.

Rexholm A/S ID® Identity er en af Europas førende producenter af tekstilbeklædning, der udvikles og sælges igennem et professionelt netværk af forhandlere. Produkterne markedsføres under varemærket ID®, og afsætningen er fordelt på tre segmenter: Corporate Wear, Textile Service og ID® Direct.

Kilsmark A/S' hovedaktiviteter er fremstilling og handel med papirvarer til industrielt brug og til brug ved pelsdyrproduktion samt fremstilling og salg af produktionsudstyr til industri- og pelsdyrbranchen.

Under forretningsområdet indirekte investeringer via PE/VC-fonde ligger blandt andet investeringer i Erhvervsinvest II, III og IV, Promentum, Sprout og GRO Capital.

Investeringsstrategi

C.W. Obels fokus er at sikre et stabilt afkast til Det Obelske Familiefond.

Ved direkte investeringer i noterede selskaber stræber C.W. Obel efter at være en eftertragtet minoritetsaktionær og investeringspartner i Danmark, men der kan også investeres i nordiske og nordeuropæiske virksomheder. Der investeres primært inden for kendte og stabile ikke-cykliske industrier. Der ønskes en ejerandel på mindst 10 % og maksimum 49 %. Der er ingen fast ejerskabshorizont. Ideelt set vil en langsigtet partnerskabsstruktur med fokus på værdiskabelse og forretningsudvikling være at foretrække.

Herudover stræber C.W. Obel efter at give kapitaltilsagn til PE/VC-fonde, som kan supplere investeringsporteføljen med et bredere geografisk fokus og give adgang til investeringsstrategier i andre segmenter, herunder eksempelvis Venture Capital, som typisk er forbundet med en større risiko.

Ved udgangen af 2019 var C.W. Obels nettoaktiver allokeret således på de fem forretningsområder: Noterede investeringer 20,2 %, fast ejendom 39,0 %, direkte investeringer i noterede selskaber 8,1 %, indirekte investeringer via PE/VC-fonde 2,9 % og finansielle investeringer 29,8 %.

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 601 mio. kr. mod et underskud i 2018 på 204 mio. kr. Resultatet anses for tilfredsstillende og lever op til tidligere fremsatte forventninger.

Den markante fremgang i resultat efter skat kan henføres til flere af koncernens aktiviteter. C.W. Obel Ejendomme har således realiseret et resultat efter skat på 315,4 mio. kr. mod 207,5 mio. kr. i 2018. De finansielle investeringer har ligeledes over en bred kam haft et godt 2019.

Noterede investeringer

C.W. Obels investering i Scandinavian Tobacco Group har givet anledning til et positivt afkast i 2019 på 101,9 mio. kr. mod et tab i 2018 på 414,4 mio. kr. Børskursen på aktien steg således fra 78,45 ultimo 2018 til 81,25 pr. 31. december 2019, svarende til en urealiseret kursgevinst på 32,4 mio. kr. på C.W. Obels beholdning af aktier i selskabet. Herudover er modtaget et udbytte på 69,5 mio. kr. svarende til 6 kr. pr. aktie.

Finansielle investeringer

C.W. Obels finansielle investeringer har haft et godt år i 2019 med en samlet nettogevinst på 183,0 mio. kr. mod et samlet nettotab i 2018 på 53,5 mio. kr. De finansielle markeder havde på tværs af alle aktivklasser et godt år i 2019.

Fast ejendom

C.W. Obel Ejendomme har realiseret et resultat efter skat på 315,4 mio. kr. mod 207,5 mio. kr. sidste år. C.W. Obel Ejendomme har i 2019 fortsat udviklingen og optimeringen af selskabets ejendomme. Driftsresultatet blev på 222,7 mio. kr. sammenholdt med et resultat på 203,6 mio. kr. sidste år, svarende til 76,4 % (2018: 72,5 %) af selskabets lejeindtægter. Driftsresultatet for året ligger på niveau med tidligere fremsatte forventninger. Årets værdiregulering af investerings ejendomme udgør 186,4 mio. kr., svarende til 3,6 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2019. Af den samlede værditilvækst kan 64 mio. kr. henføres til forbedringer af ejendomsporteføljens udlejning og drift og 122 mio. kr. til ændringer af afkastprocenter på udvalgte ejendomme i det indre København, hvor afkastprocenterne typisk er justeret med 0,25 %-point fra 5 % til 4,75 %. Aktiviteterne i det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme, som er et samarbejde med Lundbeckfond Invest A/S, har ligeledes udviklet sig positivt i 2019. Årets resultat i Obel-LFI Ejendomme udgør et overskud på 136,7 mio. kr. mod 107,4 mio. kr. i 2018.

Direkte investeringer i unoterede selskaber

I 2019 fastholdt Semco Maritime et relativt højt aktivitetsniveau og sikrede en stærk ordreindgang, der samtidig skabte grundlag for en mere balanceret fordeling af koncernens aktiviteter inden for de to forretningsområder Renewables og Oil & Gas fremover. Semco Maritime skabte fortsat solide resultater i 2019, hvor omsætningen og indtjeningen imidlertid ikke helt levede op til forventningerne om yderligere fremgang. Semco Maritime realiserede således en omsætning på 1.905 mio. kr. i 2019 mod 2.041 mio. kr. i 2018 og et resultat efter skat på 18 mio. kr. mod 28 mio. kr. i 2018.

Fritz Hansen har for 2019 realiseret en nettoomsætning på 573 mio. kr. mod 619 mio. kr. i 2018. Resultat efter skat blev på 48 mio. kr. mod 78 mio. kr. i 2018. Resultatet lever ikke op til forventningerne.

Indirekte investeringer i PE/VC-fonde

C.W. Obel har i 2019 givet tilsagn til nye PE/VC-fonde for 134 mio. kr. Der er herefter givet tilsagn til PE/VC-fonde for i alt 460 mio. kr., hvoraf 153 mio. kr. er trukket pr. 31. december 2019.

Fondene har generet et afkast i 2019 på 3,2 mio. kr. mod 5,1 mio. kr. i 2018.

Investeringer

Som et led i den lagte strategi om en øget andel af direkte minoritetsinvesteringer i unoterede selskaber erhvervede C.W. Obel pr. 1. november 2019 29,5 % af aktierne i Rexholm A/S ID® Identity.

I C.W. Obel Ejendomme er opførslen af boligbyggeriet AstaHus, Aalborg på ca. 11.000 m² med 118 lejligheder ved at være tilendebragt. Udlejningen er påbegyndt primo januar 2020 med indflytning i april 2020.

C.W. Obel Bolig har pr. 21. august 2019 købt anparterne i Trekronergade 124 ApS med henblik på at opføre et boligprojekt på ca. 5.500 m² på den af selskabet ejede grund beliggende Trekronergade 124, Valby. Selskabet har herudover i

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

2019 indgået en betinget købsaftale med By & Havn om køb af en grund i Ørestad Syd, hvorpå der skal opføres et boligprojekt på ca. 6.800 m². Handelen er endeliggjort efter balancedagen.

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

C.W. Obel Ejendommens ejendomsportefølje er pr. 31. december 2019 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 4,25 % og 6,25 %. Den samlede portefølje er værdiansat baseret på et vægtnet gennemsnitligt afkastkrav på 5,12 % mod 5,25 % ved udgangen af 2018. Kontorejendomme i København er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 27.000 kr./m² og boligejendomme til 31.300 kr./m². Ejendommene i Aalborg er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.800 kr./m².

C.W. Obel Ejendomme har fortsat i såvel eget regi som i Obel-LFI Ejendomme regi fokus på at finde ejendomme med et udviklingspotentiale og et tilfredsstillende langsigtet afkast og risikoprofil.

Koncernens selskaber har herudover foretaget investeringer i den eksisterende ejendomsportefølje, indretning af lejede lokaler, andet driftsmateriel samt udviklingsomkostninger.

Kapitalberedskab

Koncernen har pr. 31. december 2019 en egenkapital på 4.942 mio. kr. og en soliditetsgrad på 49,5 %, sammenholdt med en egenkapital pr. 31. december 2018 på 4.714 mio. kr. og en soliditetsgrad på 51,1 %.

Med et samlet resultat efter skat for C.W. Obel og koncernen på 601 mio. kr. er der opnået en forrentning af egenkapitalen på 12,5 % mod -4,1 % i 2018.

Koncernens samlede aktiver er pr. 31. december 2019 steget med 754 mio. kr. til 9.980 mio. kr. mod 9.226 mio. kr. pr. 31. december 2018.

Forventninger til 2020

Forventningerne til 2020 er underlagt betydelig usikkerhed som følge af det igangværende udbrud af coronavirus (COVID-19), der påvirker alle koncernens forretningsområder.

De finansielle markeder har i de første måneder af 2020 realiseret store kursfald på tværs af alle aktivklasser. Givet den betydelige usikkerhed på de globale markeder er der risiko for, at den nuværende volatilitet vil fortsætte i hovedparten af året. Der forventes derfor afkastrealisering på et markant lavere niveau end i 2019.

C.W. Obel Ejendomme forventer for 2020 et driftsresultat på niveau med 2019. Værditilvæksten på porteføljen forventes lavere end i 2019. Resultat af associerede virksomheder forventes som følge af en lavere værditilvækst på porteføljen end i 2019 noget lavere end det realiserede resultat for 2019. Der forventes derfor samlet set et resultat for 2020, der er noget lavere end realiseret i 2019.

Semco Maritime oplevede i andet halvår af 2019 en stærk ordreindgang, som har drevet et fortsat højt aktivitetsniveau i Semco Maritime i de første måneder af 2020. Omsætningen forventes på den baggrund at stige i 2020. Der forventes som udgangspunkt resultatfremgang drevet af en højere omsætning og effektiviseringstiltag. COVID-19 og den stærkt faldende oliepris bevirker dog, at der hersker væsentlig usikkerhed omkring aktivitetsniveauet og resultatudviklingen for resten af 2020.

C.W. Obel forventer på denne baggrund et resultat af ordinær drift før skat for 2020, som er væsentligt lavere end for 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapporten for 2019.

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

Særlige risici

Finansielle risici

Af koncernens samlede rentebærende gæld er 76 % fastforrentede lån hos realkreditinstitutter. Den øvrige del er forrentet med korte variable renter.

Valutarisici

Koncernen er i mindre omfang eksponeret for valutarisici for så vidt angår den løbende drift. Koncernens selskaber fakturerer en del i udenlandsk valuta, mens en væsentlig del af varekøbet sker i lokal valuta. Det er koncernens politik at afdække risici på indregnede finansielle aktiver og forpligtelser i valuta. Afdækningen sker hovedsageligt ved valutaterminskontrakter. Der indgås ikke spekulative valutadispositioner.

Kreditrisici

Koncernens kreditrisici knytter sig primært til finansielle aktiver, som er indregnet i balancen. Koncernen har ikke væsentlige kreditrisici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og andre samarbejdspartnere løbende kredittvurderes.

Samfundsansvar

C.W. Obel er et investeringsselskab, som har interesser i en række selskaber enten direkte eller indirekte og i fast ejendom. Redegørelsen for samfundsansvar omfatter de i årsrapporten konsoliderede selskaber.

C.W. Obels væsentligste samfundspåvirkning er gennem selskabets investeringer. Datterselskabet, Semco Maritime, har gennem sine forholdsmæssigt mange ansatte, leverandører og produktion en væsentlig social og miljømæssig påvirkning i forbindelse med forhold som sikkerhed på arbejdspladsen og CO₂-udledning. Datterselskabet, C.W. Obel Ejendomme, største samfundsmæssige påvirkninger er gennem driften af ejendomme, som særligt indebærer miljøpåvirkninger i forbindelse med affaldshåndtering og energiforbrug.

Ansvarlige investeringer

Politik: Hos C.W. Obel er det vigtigt, at de virksomheder, der investeres i, opererer under hensyntagen til sociale, miljømæssige og forretningsetiske forhold. I relation til C.W. Obels historiske ejerskab af tobaksaktiviteter er selskabet fokuseret på en etisk korrekt kommunikation i relation til tobak og dens skadelige virkninger.

Handlinger: C.W. Obel har en aktiv investeringsstrategi:

- **Pre-investeringer:** For at vurdere risici relateret til korruptionsmæssige, sociale og miljømæssige forhold indgår disse forhold i C.W. Obels screeninger forud for investeringer. Såfremt der ikke identificeres væsentlige risici, eller at eventuelle latente forhold er taget under behandling, fortsætter C.W. Obel overvejelserne om en investering.
- **Post-investeringer:** Efter at have foretaget en investering overvåger C.W. Obel løbende virksomhedens aktiviteter herunder bl.a. i relation til korruptionsmæssige, sociale og miljømæssige forhold. Dette sker særligt gennem C.W. Obels rolle i selskabernes bestyrelser.

Miljø

Politik: I C.W. Obel ønsker vi at minimere vores klima- og miljømæssige påvirkning.

Risici, handlinger og resultater: C.W. Obels væsentligste miljøpåvirkninger er gennem Semco Maritime og C.W. Obel Ejendomes forretningsaktiviteter. I entreprenør- og ingeniørvirksomheden Semco Maritime er der qua selskabets produktion risiko for at have en negativ påvirkning på miljøet, f.eks. ved fejlagtig håndtering af farligt affald. Semco Maritime har derfor fokus på at minimere de miljømæssige aftryk ved at arbejde med en miljøpolitik, som hedder ”0 skader på miljøet”. Mange af selskabets aktiviteter foregår nær følsomme miljøer, og der arbejdes målrettet på at beskytte disse ved at forebygge forurening og nedbringe de væsentligste miljøpåvirkninger mest muligt. Semco Maritime fokuserer på at udnytte ressourcerne bedst muligt samt at bevare et effektivt affaldssorteringsprogram på værftsfaciliteterne i Danmark og Norge, hvor målet er en genanvendelsesgrad på 80 %. Trods det øgede fokus opnår selskabet i 2019 en skuffende affaldsgenanvendelsesgrad på 67 % i Danmark (2018: 80 %) og 88 % i Norge (2018: 91 %). Denne negative udvikling skyldes blandt andet stor aktivitet på værftet i Esbjerg med en aktivitetssammensætning, der har ramt genanvendelsesgraden negativt. Udviklingen i affaldsgenanvendelse følges tæt i 2020.

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

I C.W. Obel Ejendomme er den væsentligste miljörisiko forbundet med affaldshåndtering, særligt i forbindelse med større renoveringer af ejendomme. C.W. Obel Ejendomme håndterer dette ved at følge regler for kildesortering af affald og sikre, at entreprenører følger samme regler.

Klima

Politik: C.W. Obel bestræber sig på løbende at reducere energiforbruget relativt set.

Risici, handlinger og resultater: C.W. Obels væsentligste klimapåvirkninger er gennem udledning af CO₂-emissioner i forbindelse med Semco Maritimes fragttaktiviteter og C.W. Obel Ejendommens energiforbrug fra ejendomsdrift. Semco Maritime har i 2019 ikke formået at nedbringe energiforbruget pr. arbejdstime. Dog klarede hovedkontoret i Esbjerg at nedbringe energiforbruget med hele 16 % pr. arbejdstime. På værftet i Esbjerg steg energiforbruget til gengæld med 21 % i forhold til 2018. Som nævnt ovenfor skyldes det den øgede projektaktivitet på værftet i Esbjerg med en aktivitets-sammensætning, der er meget energiintensiv.

C.W. Obel Ejendomme har kontinuerligt fokus på at minimere den negative klimapåvirkning ved at gennemføre energi-besparende tiltag i forbindelse med udvikling af ejendomme og indretninger til kunderne. Der er i 2019 ved fokus på tekniske tilpasninger, samt styring af kundernes forbrugsvaner og anlæggenes afkølingstal opnået besparelser på 7 % af fjernvarmeforbruget på ejendomsporteføljen.

Medarbejderforhold

Politik: C.W. Obels vigtigste aktiv er medarbejderne. I C.W. Obel skal alle medarbejdere føle sig trygge ved at gå på arbejde, hvilket indebærer, at medarbejdernes sikkerhed og sundhed vægtes højt. Derudover har koncernen fokus på at fastholde medarbejdere ved at skabe et godt arbejdsmiljø. I C.W. Obel er der fokus på diversitet særligt i forhold til køn og alder. Diskrimination af nogen som helst art tolereres ikke.

Risici, handlinger og resultater: C.W. Obels væsentligste risici i forbindelse med sociale forhold og medarbejderforhold vurderes at ligge hos Semco Maritime, hvor der kan forekomme ulykker i forbindelse med det fysiske arbejde. For at håndtere denne risiko og sikre, at der arbejdes systematisk med at reducere risikoen for arbejdsulykker på land og til vands, har Semco Maritime fastlagt en HSSE-politik. Selskabet har et mål om nul ulykker og har fokus på at lære af nærved-ulykker for derigennem at forebygge ulykker fremadrettet. I 2019 ophøjede selskabet "sikkerhed" til en officiel værdi i virksomheden. I den forbindelse gennemførtes en række tiltag for at styrke fokus på sikkerhed og få grundfæstet sikkerhed som en kerneværdi. Der blev udført en »Safety Culture Survey« på alle operationelle og offshore sites med et resultat på 3,22 på en skala fra 0-4 (3,25 i 2018). I løbet af 2019 blev der desuden gennemført 2 globale sikkerhedskampanjer samt igangsat et nyt globalt tiltag, der synliggør arbejdsulykker internt, og gør statistikken mere levende og vedkommende.

Hos C.W. Obel Ejendomme er der ligeledes fokus på sikkerhed på arbejdspladsen, særligt i forbindelse med større byggeprojekter, elementmontage m.v. Dette sikres bl.a. ved at stille krav om, at byggepladsen skal gennemføres som mønsterarbejdsplads i henhold til "Mønsterarbejdspladsen – metode til intern sikkerhedsdokumentation" fra Arbejdstilsynet ved indgåelse af entreprisekontrakter samt efterfølgende opfølgning over for entreprenøren.

Ansvarlig leverandørstyring og menneskerettigheder

Politik: Det er vigtigt for C.W. Obel, at både koncernens egne medarbejdere samt leverandørers medarbejdere arbejder under ordentlige forhold og i henhold til gældende lovgivning. C.W. Obel støtter og respekterer de internationalt anerkendte menneskerettigheder som formuleret i FN's Menneskerettigheds erklæring og de internationalt anerkendte arbejdstagerrettigheder som specificeret i den internationale arbejdsorganisation (ILO)'s kernekonventioner.

Risici, handlinger og resultater: De væsentligste risici for potentielt at krænke menneskerettigheder vurderes at være relateret til Semco Maritimes leverandørkæde. For at minimere risici relateret til menneskerettigheder, miljøforhold og korruptionsmæssige forhold hos leverandører har Semco Maritime udviklet en Code of Conduct, som alle leverandører skal efterleve. I 2019 gennemførte over 90 % af alle leverandører det elektroniske selvevalueringsprogram, og derudover anvendes en risk-baseret model til kvalificering af nye leverandører i lavomkostningslande.

BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

Anti-korruption

Politik: C.W. Obel tolererer ikke nogen form for korruption. Alle love og regler skal overholdes, således at bestikkelse og korruption forhindres. C.W. Obel modtager ikke betaling, gaver eller anden form for godtgørelse fra tredjemand, som kan påvirke eller give anledning til tvivl om objektivitet i forbindelse med forretningsmæssige beslutninger.

Risici, handlinger og resultater: De primære risici for korruption og uetisk forretningsadfærd i C.W. Obel vurderes at være forbundet med Semco Maritime, grundet virksomhedens omfattende forretningsmæssige aktiviteter og deraf følgende kontakter til bl.a. offentlige myndigheder, kunder m.v. For at sikre at medarbejdere arbejder ud fra C.W. Obels principper, har Semco Maritime en antikorrupsionspolitik samt en whistleblower-ordning, hvor medarbejdere kan indrapportere adfærd, som ikke stemmer overens med Code of Conduct. I 2019 er der sket yderligere implementering af whistleblower-ordningen, og indsatsen forsætter i 2020. Der kom i løbet af året i alt 3 indberetninger, som er blevet behandlet.

Ledelsens kønsmæssige sammensætning

Der er ikke sket ændringer i C.W. Obel A/S' bestyrelse i 2019. Ved udgangen af 2019 bestod C.W. Obel A/S' generalforsamlingsvalgte bestyrelse således fortsat af 5 medlemmer, 4 mænd og 1 kvinde. I overensstemmelse med selskabslovens §139a har bestyrelsen vedtaget en målsætning om, at 30-40 % af medlemmerne af bestyrelsen skal udgøres af det underrepræsenterede køn inden udgangen af regnskabsåret 2022.

C.W. Obel A/S har mindre end 50 medarbejdere og har set i lyset heraf ikke valgt at udarbejde en politik for den kønsmæssige sammensætning af selskabets øvrige ledelse, jf. selskabslovens § 139a, stk. 6.

KONCERNOVERSIGT

C.W. Obel A/S (moderselskab), København

- **C.W. Obel Ejendomme A/S**, København
 - C.W. Obel Bolig A/S, København
 - Trekronergade 124 ApS, København
 - Hillerødgade 36 ApS, København
 - Obel-LFI Ejendomme A/S, København (ejerandel 50 %)
 - Teglværkskajens Pier ApS, København
 - Kirkebjerg Parken ApS, København
- **Semco Maritime Holding A/S**, København
 - **Semco Maritime A/S**, Esbjerg (ejerandel 95,9 %)
 - Semco Maritime Inc., Houston, USA (under afvikling)
 - Semco Maritime Renewables LLC, USA
 - (Bladt Semco Renewables LLC, JV i USA)
 - Protobase Ltd., Norwich, Storbritannien (inaktivt)
 - Semco Maritime AS, Stavanger, Norge
 - Semco Maritime Drift AS, Stavanger, Norge
 - Semco Maritime Pty Ltd., Perth, Australien (under likvidation)
 - Semco Maritime El Salvador S.A., San Salvador, El Salvador (under likvidation)
 - Semco Maritime Pte Ltd., Singapore
 - Semco Maritime LLC, Taiwan
 - Semco Maritime Vietnam JSC, Vung Tau City, Vietnam (under afvikling)
 - Semco Institute A/S, Esbjerg
 - Semco Maritime Energy Infrastructure Tanzania Ltd., Tanzania (under likvidation)
 - Semco Maritime UK Ltd., Aberdeen, Storbritannien
 - Semco Maritime Namibia Ltd., Namibia (under likvidation)
 - Semco Maritime Middle East Ltd., Abu Dhabi, Forenede Arabiske Emirater (under likvidation)
 - Semco Maritime Panama S.A., Panama (under likvidation)
 - Semco Maritime GmbH, Tyskland
 - Componia de Servicios y Combustion Industrial S.A. (C2SI), Guatemala (ejerandel 83,9 %) (under likvidation)
- **Kilsmark A/S**, Borbjerg (ejerandel 49 %)
- **Skandinavisk Holding A/S**, København (ejerandel 35 %)
 - Fritz Hansen A/S, Allerød
 - Tivoli A/S, København (ejerandel 32 %)
- **Rexholm A/S** (ejerandel 29,5 %)
- **Scandinavian Tobacco Group A/S**, Søborg (ejerandel 11,6 %)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for C. W. Obel A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernen har fraveget årsregnskabslovens skemakrav for at opnå et mere retvisende billede. Resultat af tilknyttede virksomheder vises som en del af den primære drift, idet hovedformålet i koncernen er investering i industriselskaber samt erhvervsejendomme.

Omgøring 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.

Udenlandske dattervirksomheder anses for at være selvstændige enheder.

Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige, udenlandske dattervirksomheder, der anses for en del af den samlede investering i dattervirksomheden, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til kurssikring af udenlandske dattervirksomheder direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i den del af dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og som effektivt sikrer ændringer i fremtidige pengestrømme, indregnes i overført overskud under egenkapitalen, indtil de sikrede pengestrømme påvirker resultatet.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden C.W. Obel A/S og dattervirksomheder, hvori C.W. Obel A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Entreprisekontrakter, hvor der leveres anlæg med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Øvrige indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Vareforbrug

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, samt løn og gager.

Endvidere indregnes hensættelse til tab på entreprisekontrakter.

Leje- og andre driftsindtægter

Leje- og andre driftsindtægter indeholder huslejeindtægter af investeringsejendomme samt regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder/associerede 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 og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

C.W. Obel A/S er sambeskattet med en række helejede danske dattervirksomheder. 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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill afskrives over den forventede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der maksimalt udgør 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Patenter og licenser

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

Fortjeneste og tab ved salg af patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis –omkostninger.

Udviklingsomkostninger

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsaktiviteter.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske gennemførlighed, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrationsomkostninger samt udviklingsomkostningerne. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Udviklingsomkostninger, der er indregnet i balancen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet afskrives udviklingsomkostninger lineært over den vurderede økonomiske brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Koncerngoodwill	10-20 år
Patenter og licenser	5 år
Udviklingsomkostninger	5 år

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).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Domicilejendomme	højest 50 år
Bygningsinstallationer	10-25 år
Indretning af lejede lokaler	højest 10 år
Tekniske anlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende anlægsaktiver, hvor de enkelte koncernvirksomheder har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser m.v.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder/associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Unoterede værdipapirer måles til dagsværdi, hvor denne kan opgøres pålideligt. I modsat fald måles til anskaffelsesværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikatorer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor det vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Entreprisekontrakter

Entreprisearbejder måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Den enkelte entreprisekontrakt indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Børsnoterede obligationer og aktier, der er omsætningsaktiver, måles til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balance som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og de skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstidspunkt ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Pensionsforpligtelser, der ikke er forsikringsmæssigt afdækket, opgøres som den kapitaliserede værdi af aktuelle pensionsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til dagsværdi med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Warrant program

Dagsværdien af kontantafregnede ordninger indregnes i resultatopgørelsen under personaleomkostninger over perioden, hvor den endelige ret til warrants optjenes. Dagsværdien måles første gang på tildelingstidspunktet og måles efterfølgende på hver balancedag og ved endelig afregning. Alle værdiændringer indregnes i resultatopgørelsen. Modposten hertil indregnes under forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Selskabet har i henhold til Årsregnskabslovens § 86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for moderselskabet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag og rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid på under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici og værdiændringer.

Nøgletal

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

Egenkapitalandel

$$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser, ultimo x 100}}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning

$$\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Note	(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
		2019	2018	2019	2018
2	Nettoomsætning	1.904.786	2.041.370		
	Vareforbrug	(745.802)	(857.001)		
	Bruttoresultat	1.158.984	1.184.369		
	Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-	-	332.461	232.757
3	Leje- og andre driftsindtægter	303.941	301.626	2.990	2.963
4	Personaleomkostninger	(1.024.857)	(983.137)	(12.611)	(10.550)
5	Andre eksterne omkostninger	(190.489)	(253.778)	(9.901)	(4.412)
	Resultat før afskrivninger og værdiregulering	247.579	249.080	312.939	220.758
10/11	Afskrivninger på anlægsaktiver	(22.494)	(24.952)	-	-
	Realiseret nettoavance ved salg af ejendom	2.750	2.668	-	-
11	Værdiregulering af investeringsejendomme	186.436	211.478	-	-
	Realiseret nettotab ved indfrielse af finansielle instrumenter	-	(100.134)	-	-
	Resultat af primær drift	414.271	338.140	312.939	220.758
6	Finansielle indtægter	308.000	78.148	306.878	76.986
6	Finansielle omkostninger	(116.155)	(641.369)	(13.914)	(544.698)
	Resultat af ordinær drift ekskl. ass. virksomheder	606.116	(225.081)	605.903	(246.954)
7	Resultatandele fra associerede virksomheder	97.761	79.973	29.394	26.282
	Resultat af ordinær drift før skat	703.877	(145.108)	635.297	(220.672)
8	Skat af årets resultat, koncernvirksomheder	(101.917)	(53.260)	(34.078)	16.918
	Årets resultat af fortsættende aktiviteter	601.960	(198.368)	601.219	(203.754)
9	Årets resultat af ophørte aktiviteter	-	(4.398)	-	-
	Minoritetsaktionærers andel af årets resultat	(741)	(988)	-	-
	Årets resultat	601.219	(203.754)	601.219	(203.754)

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note (tkr.)	Koncernen		Moderselskabet		
	2019	2018	2019	2018	
Aktiver:					
Anlægsaktiver:					
10	Immaterielle anlægsaktiver:				
	Goodwill	53.825	57.523	-	-
	Patenter og licenser	8.207	-	-	-
	Udviklingsomkostninger	13.749	16.465	-	-
		<u>75.781</u>	<u>73.988</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
11	Materielle anlægsaktiver:				
	Investeringsejendomme	5.455.408	5.250.582	-	-
	Investeringsejendomme under opførelse	291.352	88.256	-	-
	Grunde og bygninger	31.300	32.913	-	-
	Tekniske anlæg og maskiner	6.484	9.510	-	-
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.331	13.915	463	463
		<u>5.803.875</u>	<u>5.395.176</u>	<u>463</u>	<u>463</u>
12	Finansielle anlægsaktiver:				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	2.194.703	2.013.773
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	759.452	639.348	367.620	242.335
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.114.708	1.025.353	1.114.708	1.025.353
	Andre finansielle anlægsaktiver	8.369	8.205	-	-
8	Udskudt skat	-	-	15.092	36.021
		<u>1.882.529</u>	<u>1.672.906</u>	<u>3.692.123</u>	<u>3.317.482</u>
	Anlægsaktiver i alt	7.762.185	7.142.070	3.692.586	3.317.945
Omsætningsaktiver:					
Varebeholdninger m.v.:					
13	Varebeholdninger	13.127	13.108	-	-
	Ejendomme til videresalg	3.359	3.278	-	-
		<u>16.486</u>	<u>16.386</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Tilgodehavender:					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	324.836	272.388	-	-
14	Igangværende arbejder for fremmed regning	231.644	126.550	-	-
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.792	-	219.568	108.232
8	Selskabsskat	-	6.852	-	38.635
	Andre tilgodehavender	24.922	16.731	11.188	1.868
15	Periodeafgrænsningsposter	7.026	9.848	-	-
		<u>620.220</u>	<u>432.369</u>	<u>230.756</u>	<u>148.735</u>
Værdipapirer og kapitalandele:					
	Værdipapirer	1.557.213	1.596.077	1.557.213	1.596.077
		<u>1.557.213</u>	<u>1.596.077</u>	<u>1.557.213</u>	<u>1.596.077</u>
	Likvide beholdninger	24.092	34.689	5.156	9.963
9	Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	-	4.444	-	-
	Omsætningsaktiver i alt	2.218.011	2.083.965	1.793.125	1.754.775
	Aktiver i alt	9.980.196	9.226.035	5.485.711	5.072.720

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note (tkr.)	Koncernen		Moderselskabet		
	2019	2018	2019	2018	
Passiver:					
Egenkapital:					
16	Aktiekapital	200.000	200.000	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning indre værdis metode	304.912	251.762	1.045.016	729.732
	Andre reserver og overført overskud	4.259.507	3.992.279	3.519.403	3.514.309
	Foreslået udbytte	177.500	270.000	177.500	270.000
Aktionærer i C.W. Obel A/S' andel af egenkapital					
		4.941.919	4.714.041	4.941.919	4.714.041
	Minoritetsinteresser	5.582	4.627	-	-
Egenkapital i alt					
		4.947.501	4.718.668	4.941.919	4.714.041
Hensatte forpligtelser					
8	Udskudt skat	297.241	254.535	-	-
17	Garantiforpligtelser	29.411	32.787	-	-
17	Andre hensatte forpligtelser	1.633	2.578	-	-
Hensatte forpligtelser i alt					
		328.285	289.900	-	-
Gældsforpligtelser:					
18	Langfristet gæld:				
	Prioritetsgæld, domicilejendomme	2.588	3.250	-	-
	Prioritetsgæld, investeringsejendomme	3.062.735	2.934.657	-	-
19	Ansvarligt lån hos tilknyttet virksomhed	175.000	175.000	175.000	175.000
	Anden gæld	613.675	495.126	-	-
	Langfristet gæld i alt	3.853.998	3.608.033	175.000	175.000
	Kortfristet gæld:				
	Kortfristet del af langfristet gæld	66.373	56.461	-	-
	Bankgæld	275.338	114.679	273.365	114.680
14	Forudbetalinger fra kunder	93.480	47.189	-	-
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.015	146.340	283	93
	Gæld til tilknyttede virksomheder	-	40.208	63.270	67.830
8	Selskabsskat	41.158	-	30.198	-
	Anden gæld	207.968	183.633	1.676	1.076
20	Periodeafgrænsningsposter	7.080	19.354	-	-
9	Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	-	1.570	-	-
	Kortfristet gæld i alt	850.412	609.434	368.792	183.679
Gældsforpligtelser i alt					
		4.704.410	4.217.467	543.792	358.679
Passiver i alt					
		9.980.196	9.226.035	5.485.711	5.072.720
21	Pantsætninger				
22	Eventualposter og øvrige forpligtelser				
23	Nærtstående parter				

EGENKAPITALOPGØRELSE

(tkr.)

Koncernen	Aktie- kapital	Reserve for op- skrivn. indre værdi	Overført overskud	Udbytte	I alt	Minori- tets- interesser	Egen- kapital i alt
Egenkapital pr. 1/1/2019	200.000	251.762	3.992.279	270.000	4.714.041	4.627	4.718.668
Valutakursregl. af dattervirksomheder	-	-	3.536	-	3.536	152	3.688
Egenkapitalbevægelser i ass. virksomheder	-	-	(25.357)	-	(25.357)	-	(25.357)
Kursregulering finansielle instrumenter	-	-	(104.511)	-	(104.511)	80	(104.431)
Henlagt af årets resultat	-	53.150	370.569	177.500	601.219	741	601.960
Årets skat af egenkapitalbevægelser	-	-	22.991	-	22.991	(18)	22.973
Udbetalt udbytte for 2019	-	-	-	(270.000)	(270.000)	-	(270.000)
Egenkapital pr. 31/12/2019	200.000	304.912	4.259.507	177.500	4.941.919	5.582	4.947.501

Moderselskabet	Aktie- kapital	Reserve for op- skrivn. indre værdi	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1/2019	200.000	729.732	3.514.309	270.000	4.714.041
Valutakursregl. af dattervirksomheder	-	-	3.536	-	3.536
Egenkapitalbevægelser i ass. virksomheder	-	-	(25.357)	-	(25.357)
Kursregulering finansielle instrumenter	-	-	(104.511)	-	(104.511)
Henlagt af årets resultat	-	315.284	108.435	177.500	601.219
Årets skat af egenkapitalbevægelser	-	-	22.991	-	22.991
Udbetalt udbytte for 2019	-	-	-	(270.000)	(270.000)
Egenkapital pr. 31/12/2019	200.000	1.045.016	3.519.403	177.500	4.941.919

Forslag til resultatdisponering	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
Foreslået udbytte	177.500	270.000	177.500	270.000
Reserve for opskrivning efter indre værdi	53.150	56.908	315.284	235.976
Overført resultat	371.310	(529.674)	108.435	(709.730)
	601.960	(202.766)	601.219	(203.754)
Minoritetsinteresser	(741)	(988)	-	-
	601.219	(203.754)	601.219	(203.754)

PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

Note (tkr.)	2019	2018
Pengestrøm fra driftsaktivitet:		
Årets resultat før afskrivninger	247.579	249.080
Årets resultat før afskrivninger, ophørte aktiviteter	-	(5.517)
Andre driftsindtægter/omkostninger	(252)	(533)
Finansielle poster, netto	(8.871)	34.558
Ændring i hensatte forpligtelser m.v.	(4.321)	25.636
Betalte skatter	4.702	(15.034)
I alt for ændring i driftskapital	238.837	288.190
Ændring i varebeholdninger og igangværende arbejder	(100)	(1.035)
Ændring i kortfristede tilgodehavender	(190.870)	(32.875)
Ændring i kortfristet gæld m.v.	35.806	(12.675)
Ændring i driftskapital	(155.164)	(46.585)
Pengestrøm fra driften i alt	83.673	241.605
Pengestrøm fra investeringsaktivitet:		
Udbytte fra associerede virksomheder	72.750	23.065
Køb af virksomheder og aktiviteter	(199.718)	(113.286)
Salg af minoritetsinteresser	-	3.300
Køb af immaterielle anlægsaktiver	(8.265)	(2.851)
Køb af materielle anlægsaktiver	(199.370)	(92.226)
Salg af materielle anlægsaktiver	3.001	7.105
Køb af værdipapirer	(662.195)	(315.304)
Salg af værdipapirer	866.176	417.585
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	(127.621)	(72.612)
Pengestrøm før finansieringsaktivitet	(43.948)	168.993
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:		
Udbytte til aktionærer	(270.000)	(270.000)
Indfrielse af finansielle instrumenter	-	(100.134)
Optagelse af realkreditlån	326.309	822.166
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	(188.981)	(618.484)
Ændring af bankgæld	160.660	(77.439)
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	27.988	(243.891)
Samlet pengestrøm i alt:	(15.960)	(74.898)
Likviditet primo året	34.689	109.770
Værdireguleringer af likviditet primo og likviditet fra tilkøbte og solgte virksomheder	5.363	(183)
Likviditet ultimo året	24.092	34.689
Likviditeten består af:		
Likvide midler	24.092	34.689
I alt	24.092	34.689

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncern- og årsregnskabet's øvrige bestanddele.

NOTER

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Indregning og måling af andre finansielle aktiver

For finansielle aktiver med noterede priser på et aktivt marked, eller hvor værdiansættelsen bygger på generelt accepterede værdiansættelsesmodeller med observerbare markedsdata, er der ikke væsentlige skøn forbundet med værdiansættelsen. For værdipapirer, der ikke er noteret på børs, eller for hvilke der ikke findes en børskurs, der afspejler dagsværdien, fastlægges dagsværdien ved brug af en aktuel OTC-kurs på et tilsvarende finansielt instrument eller med udgangspunkt i værdiansættelser modtaget fra tredjepart i form af rapporter fra private equity fonde.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I forbindelse med opgørelsen af dagsværdireguleringen af koncernens investeringsejendomme foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn, der har væsentlig indflydelse på årsregnskabet.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt 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 C.W. Obel Ejendomme anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger m.v.

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 kunderne, fratrækkes.

Vedligeholdelse

Der hensættes et individuelt beløb pr. m² pr. ejendom til udvendig vedligeholdelse. Beløbet fastsættes ud fra den enkelte ejendoms stand, alder m.v. 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 C.W. Obel 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.

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

NOTER

C.W. Obel Ejendommers ejendomme er pr. 31. december 2019 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,25 % og 6,25 %. Hele porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,12 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 250 mio. kr.

Kontorejendomme i København er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 27.000 kr./m² og boligejendomme til 31.300 kr./m². Ejendommene i Aalborg er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.800 kr./m².

Finansielle risici og finansielle instrumenter

C.W. Obel koncernens væsentligste finansielle risiko kan henføres til C.W. Obel Ejendomme. Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har C.W. Obel Ejendomme en målsætning om en egenkapitalandel i niveau 30 %. Koncernens fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering i niveauet 60 % af porteføljens værdi. Løbende udsving i likviditetsbehovet afdækkes ved træk på koncernens driftskredit.

Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

C.W. Obel Ejendomme investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Koncernen ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktivsiden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid. Afdækningen sker på porteføljeniveau og ikke som afdækning af det enkelte lån.

Målsætningen er en afdækning på den samlede rentebærende gæld således, at:

- 70-80 % afdækkes med fast rente
- 20-30 % er med kort rente.

Renteaftaler indgås som stående med 5-15-års løbetid eller som 20-30-årige med faldende hovedstol. Den samlede varighed skal ligge mellem 7 og 12 år. Afdækningen kan i kortere perioder afvige fra målsætningen f.eks. på grund af tidsmæssige forskydninger mellem køb og salg af ejendomme.

Pr. 31. december 2019 var 87 % af C.W. Obel Ejendommers rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige rente udgør 2,41 %. Den gennemsnitlige vægtede længde af renteaftalningen udgør pr. 31. december 8,1 år.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Koncernens egenkapital er pr. 31. december 2019 negativt påvirket af kurstab på indgåede renteaftaler med 392,7 mio. kr. efter skat. Årets tab udgør 83,0 mio. kr. efter skat.

NOTER

(tkr.)	Koncernen			
	2019	2018		
2. Nettoomsætning				
Salgsværdi af afsluttede entrepriser	2.430.717	1.335.555		
Salgsværdi af igangværende arbejder, ultimo	1.063.442	1.589.373		
Salgsværdi af igangværende arbejder, primo	(1.589.373)	(883.558)		
Omsætning vedrørende entrepriser	1.904.786	2.041.370		
Segmentoplysninger				
Nettoomsætningen hidrører fra Semco Maritime A/S				
<i>Geografiske markeder for blivende aktiviteter</i>				
Danmark	1.079.047	1.072.369		
Udlandet	825.739	969.001		
	1.904.786	2.041.370		
Forretningsområder				
Renewables	366.378	610.110		
Oil & Gas	1.538.408	1.431.260		
	1.904.786	2.041.370		
(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
3. Leje- og andre driftsindtægter				
Lejeindtægter investeringsejendomme	291.466	285.965	-	-
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	252	539	-	-
Management fee	-	-	2.915	2.888
Øvrige indtægter	12.223	15.122	75	75
	303.941	301.626	2.990	2.963
4. Personaleomkostninger				
Lønninger	958.070	909.413	12.260	10.041
Pensioner	55.612	52.163	321	483
Andre omkostninger til social sikring	11.175	21.561	30	26
	1.024.857	983.137	12.611	10.550
Samlet vederlag i koncernen til:				
Moderselskabets bestyrelse og direktion	8.471	8.004	8.471	8.004

Selskabet har efter ÅRL § 98b valgt at oplyse vederlag til bestyrelse og direktion i en samlet post.

Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	2019	2018	2019	2018
	1.357	1.325	4	4

Direktion og Senior Vice Presidents i Semco Maritime A/S har i 2018 fået tildelt ret til i foråret 2021 at tegne i alt 1.150.100 aktier af nominelt 1 kr. i Semco Maritime A/S. Tegningskursen er fastsat til dagsværdien på tildelingstidspunktet.

Der er ikke indregnet omkostninger eller forpligtelser pr. 31. december 2019 vedrørende tegningsretter.

NOTER

(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet		
	2019	2018	2019	2018	
5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer					
Honorar for lovpligtig revision	1.358	1.360	196	251	
Skatterådgivning	1.212	978	283	314	
Andre ydelser	809	474	13	111	
6. Finansielle indtægter og omkostninger					
Renteindtægter og udbytter	73.061	68.624	71.939	67.484	
Kursgevinster	234.939	9.524	234.939	9.502	
	<u>308.000</u>	<u>78.148</u>	<u>306.878</u>	<u>76.986</u>	
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	-	-	-	-	
Renteomkostninger	113.918	106.004	11.677	11.354	
Kurstab og nedskrivninger	2.237	535.365	2.237	533.344	
	<u>116.155</u>	<u>641.369</u>	<u>13.914</u>	<u>544.698</u>	
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	10.040	10.040	10.040	10.040	
7. Resultatandele fra associerede virksomheder					
	Ejerandel	Årets resultat efter skat	Bogført værdi	Årets resultat efter skat	Bogført værdi
Obel-LFI Ejendomme A/S, København	50,0 %	68.367	391.832	-	-
Kilsmark A/S, Holstebro	49,0 %	-	2.450	-	2.450
Skandinavisk Holding A/S, Søborg	35,0 %	34.370	246.821	34.370	246.821
Rexholm A/S, Holstebro	29,5 %	410	118.349	410	118.349
Danfoss Semco A/S, Odense	0,0 %	<u>(5.386)</u>	-	<u>(5.386)</u>	-
		97.761	759.452	29.394	367.620

Kapitalandelene i Danfoss Semco A/S er blevet afhændet i 2019.

For oplysninger om navn, hjemsted og retsform for datterselskaber og associerede virksomheder henvises til omtale i koncernoversigt på side 13.

NOTER

(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
8. Skat				
I resultatopgørelsen er indkomstskat udgiftsført med:				
Regulering tidligere år	355	(16)	(387)	-
Hensat til aktuel skat	43.683	16.351	33.161	(15.259)
Regulering af udskudt skat	57.879	36.925	1.304	(1.659)
	101.917	53.260	34.078	(16.918)
Hensættelse til udskudt skat i balancen:				
Saldo primo året	254.535	189.043	(36.021)	(34.445)
Valutakursregulering	12	27	-	-
Regulering tidligere år	1.246	10.612	19.625	83
Til-/afgang v. virksomhedskøb/-salg	6.971	(1.119)	-	-
Overført fra egenkapitalen	(23.402)	19.047	-	-
Overført fra resultatopgørelsen	57.879	36.925	1.304	(1.659)
	297.241	254.535	(15.092)	(36.021)
Indregning i balancen:				
Finansielle anlægsaktiver	-	-	15.092	36.021
Hensatte forpligtelser	(297.241)	(254.535)	-	-
	(297.241)	(254.535)	15.092	36.021
Selskabsskat optaget som gæld/tilgodehavende:				
Saldo primo året	(6.852)	2.577	(38.635)	(21.252)
Valutakursregulering	88	(118)	-	-
Regulering tidligere år	(891)	(10.628)	(20.012)	(83)
Til-/afgang v. virksomhedskøb/-salg	428	-	-	-
Betalt skat i året	4.702	(15.034)	55.684	(2.041)
Overført fra resultatopgørelsen	43.683	16.351	33.161	(15.259)
	41.158	(6.852)	30.198	(38.635)
Indregning i balancen:				
Tilgodehavender	-	(6.852)	-	(38.635)
Kortfristet gæld	41.158	-	30.198	-
	41.158	(6.852)	30.198	(38.635)

Udskudt skat påhviler i al væsentlighed materielle anlægsaktiver og igangværende arbejder.

NOTER

(tkr.)	Koncernen		Morderselskabet	
	2019	2018	2019	2018

9. Resultat af ophørte aktiviteter

Som en del af koncernens fremtidige strategi har ledelsen i Semco Maritime ultimo 2017 besluttet at afvikle forretningsområdet "Power Projects" (separat segment), der således er præsenteret som en ophørt aktivitet. Koncernen har igennem 2018 gennemført afviklingen af forretningsområdet "Power Projects". Afviklingen er endelig gennemført i 2019.

Resultatet af ophørte aktiviteter er specificeret i hovedposter nedenfor:

Nettoomsætning	-	(3.524)	-	-
Personaleomkostninger	-	(1.793)	-	-
Andre eksterne omkostninger	-	(200)	-	-
Resultat før skat	-	(5.517)	-	-
Skat af resultat	-	1.119	-	-
Årets resultat efter skat af ophørte aktiviteter	-	(4.398)	-	-

Aktiver og forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter

Afviklingen er endeligt gennemført i 2019.

Nettoaktiver vedrørende ophørende aktivitet kan specificeres således:

Tilgodehavender fra salg	-	3.690	-	-
Andre tilgodehavender	-	754	-	-
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	-	4.444	-	-
Anden gæld	-	1.570	-	-
Forpligtelser vedrørende ophørte aktiviteter	-	1.570	-	-
Nettoaktiver vedrørende ophørte aktiviteter	-	2.874	-	-

NOTER

(tkr.)

	Koncernen				
	Goodwill	Patenter og licenser	Udviklingsomkostninger		
10. Immaterielle anlægsaktiver					
Kostpris 1/1/2019	156.408	40.308		19.415	
Valutakursregulering	611	63		-	
Årets tilgang	-	8.244		20	
Årets afgang	(12.534)	(40.371)		-	
Kostpris 31/12/2019	144.485	8.244		19.435	
Afskrivninger 1/1/2019	98.885	40.308		2.950	
Valutakursregulering	249	63		-	
Årets afgang	(12.534)	(40.371)		-	
Årets afskrivninger	4.060	37		2.736	
Afskrivninger 31/12/2019	90.660	37		5.686	
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	53.825	8.207		13.749	
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2018	57.523	-		16.465	
11. Materielle anlægsaktiver					
	Investerings- ejendomme	Ejendomme under opførelse	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1/1/2019	4.216.848	78.902	106.106	74.999	61.812
Valutakursregulering	-	-	205	523	558
Tilgang ved køb af virksomhed	4.300	34.243	-	-	-
Årets tilgang	14.090	168.853	2.556	775	13.096
Årets afgang	-	-	(4.160)	(7.225)	(4.774)
Kostpris 31/12/2019	4.235.238	281.998	104.707	69.072	70.692
Dagsværdireguleringer 1/1/2019	1.033.734	9.354			
Årets dagsværdireguleringer	186.436	-			
Tilbageførsel årets afgang	-	-			
Dagsværdireguleringer 31/12/2019	1.220.170	9.354			
Af- og nedskrivninger 1/1/2019			73.193	65.489	47.897
Valutakursregulering			122	470	454
Årets af- og nedskrivninger			4.252	3.625	7.784
Tilbageførsel af- og nedskrivninger			(4.160)	(6.996)	(4.774)
Af- og nedskrivninger 31/12/2019			73.407	62.588	51.361
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	5.455.408	291.352	31.300	6.484	19.331
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2018	5.250.582	88.256	32.913	9.510	13.915

NOTER

<i>(tkr.)</i>	Moderselskabet
11. Materielle anlægsaktiver	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1/1/2019	1.599
Årets tilgang	-
Årets afgang	-
Kostpris 31/12/2019	1.599
Af- og nedskrivninger 1/1/2019	1.136
Årets af- og nedskrivninger	-
Tilbageførsel af- og nedskrivninger	-
Af- og nedskrivninger 31/12/2019	1.136
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	463
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2018	463

NOTER

(tkr.)

12. Finansielle anlægsaktiver

	Koncernen		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre finansielle anlægsaktiver
Kostpris 1/1/2019	387.586	1.417.761	8.205
Årets tilgang	120.450	53.756	164
Årets afgang	(53.496)	-	-
Kostpris 31/12/2019	454.540	1.471.517	8.369
Værdiregulering 1/1/2019	251.762	(392.408)	-
Udbetalt udbytte	(72.750)	(83.615)	-
Årets afgang	53.496	-	-
Årets værdiregulering	72.404	119.214	-
Værdiregulering 31/12/2019	304.912	(356.809)	-
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	759.452	1.114.708	8.369
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2018	639.348	1.025.353	8.205
	Moderselskabet		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdi- papirer og kapitalandele
Kostpris 1/1/2019	1.037.056	65.086	1.417.761
Årets tilgang	-	120.450	53.756
Årets afgang	-	(53.496)	-
Kostpris 31/12/2019	1.037.056	132.040	1.471.517
Værdiregulering 1/1/2019	976.717	177.249	(392.408)
Valutakursregulering	3.536	-	-
Udbetalt udbytte	(50.000)	(22.750)	(83.615)
Årets afgang	-	53.496	-
Årets værdiregulering	227.394	27.585	119.214
Værdiregulering 31/12/2019	1.157.647	235.580	(356.809)
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	2.194.703	367.620	1.114.708
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2018	2.013.773	242.335	1.025.353

For oplysninger om navn, hjemsted og retsform for datterselskaber og associerede virksomheder henvises til koncernoversigt på side 13.

NOTER

<i>(tkr.)</i>	Koncernen	
	2019	2018
13. Varebeholdninger		
Råvarer og handelsvarer	13.127	13.108
	<u>13.127</u>	<u>13.108</u>
14. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af igangværende arbejder	1.063.442	1.589.373
Acontofakturering til kunder	(925.278)	(1.510.012)
	<u>138.164</u>	<u>79.361</u>
Indregning i balancen:		
Tilgodehavender	231.644	126.550
Gæld	(93.480)	(47.189)
	<u>138.164</u>	<u>79.361</u>

15. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, IT-licenser, leasingafgifter m.v.

16. Egenkapital

Aktiekapitalen består af:

A-aktier:

202.050 stk. á 100 kr. 20.205

B-aktier:

1.797.950 stk. á 100 kr. 179.795

Aktiekapital i alt 200.000

17. Andre hensatte forpligtelser

	Koncernen		
	Garanti- forpligtelser	Pensions- forpligtelser	Andre hensatte forpligtelser
Regnskabsmæssig værdi 1/1/2019	32.787	1.337	1.241
Årets tilgang	29.411	1.633	-
Årets forbrug	(32.787)	(1.337)	(1.241)
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	<u>29.411</u>	<u>1.633</u>	<u>-</u>
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:			
Inden for 1 år	29.411	1.633	-
Efter 1 år inden 5 år	-	-	-
	<u>29.411</u>	<u>1.633</u>	<u>-</u>

NOTER

(tkr.)

18. Lang gæld

	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Koncernen				
Prioritetsgæld	3.131.696	66.373	3.065.323	2.650.083
Ansvarligt lån hos tilknyttet virksomhed	175.000	-	175.000	-
Anden gæld	821.643	207.968	613.675	581.003
	<u>4.128.339</u>	<u>274.341</u>	<u>3.853.998</u>	<u>3.231.086</u>
Moderselskabet				
Ansvarligt lån hos tilknyttet virksomhed	175.000	-	175.000	-
	<u>175.000</u>	<u>-</u>	<u>175.000</u>	<u>-</u>

19. Ansvarligt lån

Långiver kan hvert år med mindst 3 måneders forudgående varsel kræve, at låntager betaler et afdrag på op til 3 % af lånet.

Lånet skal være fuldt indfriet senest 31. december 2024.

Renten på lånet fastsættes hvert 5. år. Frem til udgangen af 2024 forrentes den til en hver tid værende restgæld med en fast rente på 5,0 % p.a.

20. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af forudbetalt huslejeindtægter for efterfølgende år.

(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
21. Pantsætninger				
Består af:				
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter tkr.	3.133.669	2.994.368	-	-
er der givet pant i ejendomme med en bogført værdi på tkr.	5.516.348	5.241.992	-	-
Pantsætning af aktier i Scandinavian Tobacco Group med en markedsværdi pr. 31.12.2019 på 940 mio. kr. til sikkerhed for:				
- bankgæld maksimeret til 325 mio. kr.	273.365	114.480	273.365	114.480
- datterselskabers garanti, remburs og OTC maksimeret til 284 mio. kr.	98.396	84.462	98.396	84.462

NOTER

(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
22. Eventual og øvrige forpligtelser samt tilgodehavender				
Koncernens selskaber har påtaget sig de for branchen kutymemæssige kontraktforpligtelser. Der er over for kunder stillet garanti fra banker og kaufionsforsikringselskaber m.v. med beløb på	204.950	219.233	-	-
Garantier for udførte arbejder andrager normalt en periode på 1 til 5 år.				
Koncernen har forpligtet sig til at investere i alt 460 mio. kr. (2018: 319 mio. kr.) i kapitalfonde. Pr. 31.12.2019 har selskabet investeret 153 mio. kr. (2018: 107 mio. kr.), således at den resterende forpligtelse er på i alt 307 mio. kr. (2018: 212 mio. kr.).				
Kaution for datterselskabers garanti, remburs, prioritetslån og OTC-rammer, maks. 297 mio. kr. (2018: 374 mio. kr.)			120.033	125.343
Kaution for prioritetslån i datterselskaber			163.859	165.263
Leje- og leasingforpligtelser:				
< 1 år	45.003	39.393	-	-
> 1-5 år	141.180	136.872	-	-
> 5 år	117.236	144.179	-	-
Ydelser til betaling 2020-2035	303.419	320.444	-	-
Semco Maritime har i forbindelse med indgået lejekontrakt af hovedkontor indgået aftale om fremleje med tredjepart				
Tilgodehavende ved fremleje udgør:				
<1 år	3.394	-		
1-5 år	10.298	-		
	13.692	-		

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i C.W. Obel A/S-koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

NOTER

(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
	2019	2018	2019	2018
23. Nærtstående parter				
Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse er hovedaktionæren Det Obelske Familiefond, København. Desuden omfatter nærtstående parter selskabets direktion og bestyrelse.				
Køb af ydelser fra dattervirksomheder	-	-	980	971
Salg af ydelser til dattervirksomheder	-	-	2.915	2.888
Køb af ydelser fra associerede virksomheder	35	-	-	-
Salg af ydelser til associerede virksomheder	16.248	9.924	-	-
Huslejeindtægter fra kapitalejer	625	667	-	-
Huslejeindtægter fra direktion i datterselskab	200	124	-	-
Huslejeomkostninger til dattervirksomhed	-	-	714	689
Huslejeomkostninger til direktionen	82	80	82	80
Renteudgifter til kapitalejer	10.040	10.040	10.040	10.040
Tilgodehavender hos kapitalejer	31.792	-	31.792	-
Gæld til kapitalejer	175.000	215.208	175.000	215.208
Tilgodehavender hos datterselskaber	-	-	187.776	-
Gæld til datterselskaber	-	-	63.270	149

Vederlag til modervirksomhedens direktion og bestyrelse fremgår af note 4.

Moderselskabet indgår i koncernregnskabet for C.W. Obel A/S, København (mindste koncern) og koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond (største koncern).

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.”

Tommy Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-900117584537

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-04-14 16:05:39Z

NEM ID 

Gustav Christen Mellentin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-089843369730

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-04-15 05:31:50Z

NEM ID 

Peter Normann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-880232595929

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-04-15 10:56:02Z

NEM ID 

Mette Kirstine Agger

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-722760909609

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-04-15 10:57:03Z

NEM ID 

Susanne Ladegaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-276584665408

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-04-15 10:58:45Z

NEM ID 

Anders Christen Obel

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-063081277880

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-04-15 11:59:02Z

NEM ID 

Allan Sonnich Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-392595857912

IP: 93.162.xxx.xxx

2020-04-15 12:14:45Z

NEM ID 

Christen Winther Obel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-718980393579

IP: 62.135.xxx.xxx

2020-04-16 09:17:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V8J6I-YLQKF-IFQF6-M2ECQ-6XEI6-1FXJ6

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 tidsstempelt 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>

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.”

Harald Fjordby Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-308015362877

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-04-16 10:33:37Z

NEM ID 

Anne J. N. Toensberg

Revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382725905

IP: 85.83.xxx.xxx

2020-04-16 11:25:01Z

NEM ID 

Ole Hedemann

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-300572946467

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-04-16 12:41:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VBj6t-YLQNF-IFQF6-M2ECQ-6XEI6-1FXJ6

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>