

Obelhus A/S

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 14/4-2021



Dirigent

CVR-nr. 73 16 84 14
Vestergade 2C
1456 København K.

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<i>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</i>	4
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Obelhus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2021

Direktion:



Torben Black

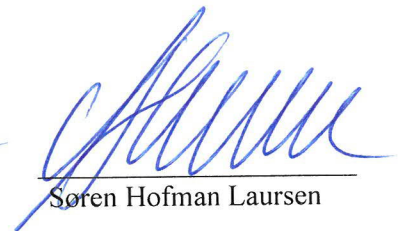
Bestyrelse:



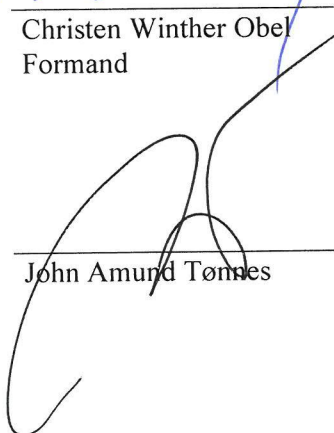
Christen Winther Obel
Formand



Jon Dyhre Hansen



Søren Hofman Laursen



John Amund Tønnes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Obelhus A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Obelhus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

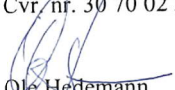
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

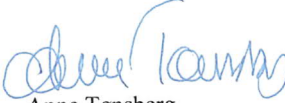
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 14. april 2021

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Cvr. nr. 30 70 02 28


Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949


Anne Tønsberg
statsaut. revisor
mne32121

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Obelhus A/S
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S
Vestergade 2C
1456 København K

Telefon: 98 12 73 00
CVR-nr.: 73 16 84 14

Stiftet: 1983
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Christen Winther Obel, formand
Jon Dyhre Hansen
Søren Hofman Laursen
John Amund Tønnes

Direktion

Torben Black

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 14. april 2021 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Obelhus A/S aktiviteter består i investering i udlejningsejendomme. Selskabet har aktiviteter i Danmark og Frankrig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 307 t.kr. mod et overskud på 85 t.kr. i 2019. Årets resultat er ikke påvirket af corona-pandemien. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabets egenkapital udgør 38.873 t.kr. pr. 31. december 2020 (2019: 38.566 t.kr.) svarende til en soliditetsgrad på 92,9 % (2019: 92,5 %).

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Obelhus A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

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

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter

Huslejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der affholdes med henblik på at vedligeholde ejendommens standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteutgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kulturen i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendomme knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

Egenkapital – udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealizationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2020	2019
Huslejeindtægter		1.520	1.501
Andre driftsindtægter		44	52
Ejendomsomkostninger		-1.096	-1.315
Andre eksterne omkostninger	1	-129	-147
Driftsresultat		339	91
Finansielle indtægter		54	43
Finansielle omkostninger		0	-25
Resultat før skat		393	109
Skat af årets resultat	2	-86	-24
Årets resultat		307	85

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	307	85
	307	85

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2020	2019
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		36.947	36.947
Anlægsaktiver i alt		36.947	36.947
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.391	4.391
Andre tilgodehavender		287	181
Tilgodehavender i alt		4.678	4.572
Likvide beholdninger		224	179
Omsætningsaktiver i alt		4.902	4.751
AKTIVER I ALT		41.849	41.698

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Aktiekapital		9.000	9.000
Overført resultat		29.873	29.566
Egenkapital i alt		38.873	38.566
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		216	188
Andre hensatte forpligtelser		74	61
Hensatte forpligtelser i alt		290	249
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		905	1.420
Deposita		611	610
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.516	2.030
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		515	500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		173	85
Skyldig selskabsskat		58	0
Anden gæld		424	268
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.170	853
Gældsforpligtelser i alt		2.686	2.883
PASSIVER I ALT		41.849	41.698
 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Aktieka- pital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2020	9.000	29.566	0	38.566
Overført jf. resultatdisponering	0	307	0	307
Saldo 31. december 2020	9.000	29.873	0	29.873

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)	2020	2019
1 Andre eksterne omkostninger		
Løn og gage	20	20
Pensioner	0	0
Omkostninger til social sikring	0	0
	20	20
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	0	0
 2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-58	0
Årets regulering af udskudt skat	-28	-24
	-86	-24
 3 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2020		36.947
Tilgang		0
Afgang		0
		36.947
Kostpris 31. december 2020		0
Dagsværdireguleringer 1. januar 2020		0
Årets dagsværdireguleringer		0
Tilbageførelse i forbindelse med salg		0
		0
Dagsværdireguleringer 31. december 2020		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		36.947

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 9.000 aktier af nominelt 1.000 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske datterselskaber i Det Obelske Familiefond - koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.420 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 32.103 t.kr.

7 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Det Obelske Familiefond, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond.