

Obelhus A/S

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 23. maj 2022

Dirigent

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

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2022

Direktion:

Torben Black

Bestyrelse:

Gustav Mellentin
Formand

Jon Dyhre Hansen

John Amund Tønnes

Søren Hofman Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Obelhus A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Obelhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 23. maj 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsaut. revisor
mne18628

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsaut. revisor
mne32198

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

Gustav Mellentin, formand
Jon Dyhre Hansen
Søren Hofman Laursen
John Amund Tønnes

Direktion

Torben Black

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2022 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 5.065 t.kr. mod et overskud på 307 t.kr. i 2020. Årets resultat er positivt påvirket af en opskrivning på 5.731 t.kr. af selskabets investeringsejendomme. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabets egenkapital udgør 43.938 t.kr. pr. 31. december 2021 (2020: 38.873 t.kr.) svarende til en soliditetsgrad på 91,3 % (2020: 92,9 %).

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter

Huslejeindtægter

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

Andre indtægter

Andre indtægter består af andre lejelindtægter.

Ejendomsomkostninger

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

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

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Andre omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kulture 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).

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivningerne er foretaget på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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,

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser

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

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2021	2020
Huslejeindtægter		1.929	1.520
Andre driftsindtægter		28	44
Ejendomsomkostninger		-1.121	-1.096
Andre eksterne omkostninger	2	-137	-129
Driftsresultat		699	339
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	4	5.731	0
Finansielle indtægter		70	54
Finansielle omkostninger		-7	0
Resultat før skat		6.493	393
Skat af årets resultat	3	-1.428	-86
Årets resultat		<u>5.065</u>	<u>307</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.065	307
		<u>5.065</u>	<u>307</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2021	2020
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		46.311	36.947
Anlægsaktiver i alt		46.311	36.947
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.391
Andre tilgodehavender		394	287
Tilgodehavender i alt		394	4.678
Likvide beholdninger		1.422	224
Omsætningsaktiver i alt		1.816	4.902
AKTIVER I ALT		48.127	41.849

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2021	2020
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		9.000	9.000
Overført resultat		34.938	29.873
Egenkapital i alt		<u>43.938</u>	<u>38.873</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		1.505	216
Andre hensatte forpligtelser		88	74
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.593</u>	<u>290</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		376	905
Deposita		652	611
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.028</u>	<u>1.516</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		529	515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77	173
Gæld til tilknyttede virksomheder		9	0
Skyldig selskabsskat		140	58
Anden gæld		813	424
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.568</u>	<u>1.170</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.596</u>	<u>2.686</u>
PASSIVER I ALT		<u>48.127</u>	<u>41.849</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Aktieka- pital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2021	9.000	29.873	38.873
Overført jf. resultatdisponering	0	5.065	5.065
Saldo 31. december 2021	9.000	34.938	43.938

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen 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 Bolig anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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

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

/Afkastprocent
 = Bruttoværdi

Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

(t.kr.)	2021	2020
2 Andre eksterne omkostninger		
Løn og gage	20	20
	20	20
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	0	0
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-140	-58
Årets regulering af udskudt skat	-1.288	-28
	-1.428	-86

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2021	36.947
Tilgang	3.633
Kostpris 31. december 2021	40.580
Dagsværdireguleringer 1. januar 2021	0
Årets dagsværdireguleringer	5.731
Dagsværdireguleringer 31. december 2021	5.731
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	46.311

5 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 9.000 aktier af nominelt 1.000 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

6 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 sambeskattningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 905 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 37.834 t.kr.

8 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.