

C.W.OBEL

BOLIG

C.W. Obel Bolig A/S

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

Den 23. marts 2021



Dirigent Torben Black

CVR-nr. 36 44 58 66
Vestergade 2C
1456 København K

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for C.W. Obel Bolig 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.

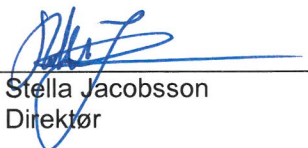
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2021

Direktion:



Torben Black
Adm. direktør



Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:



Anders C. Obel
Formand



Thomas Holm Jensen



Peter Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i C.W. Obel Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for C.W. Obel Bolig A/S 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 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 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.

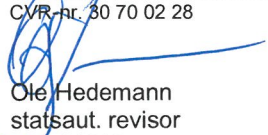
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 23. marts 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949


Anne Tønsberg
statsaut. revisor
mne32121

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

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

Telefon: 33 33 94 94
CVR-nr.: 36 44 58 66

Stiftet: 15. november 2014
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders C. Obel, formand
Thomas Holm Jensen
Peter Winther

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2021 på selskabets adresse.

Dattervirksomhed

Trekronergade 124 ApS, København, ejerandel 100%

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

C.W. Bolig A/S investerer i boligejendomme med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 7,2 mio. kr. mod et resultat på 2,6 mio. kr. i 2019. Årets værdiregulering af investeringsejendomme er 7,0 mio. kr. mod 1,0 mio. kr. i 2019. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabets boligudlejningsejendom på Islands Brygge, København har udviklet sig stabilt i 2020. Ejendommen er i årsregnskabet værdiansat baseret på et afkastkrav på 4,25 %.

Selskabet har i 2020 købt en grund i Ørestad Syd, hvorpå der skal opføres et boligprojekt på ca. 6.800 m².

C.W. Obel Bolig har i datterselskabet Trekronergade 124 ApS opført en boligejendom på Trekronergade 124 i Valby. Ejendommen er på 5.500 m², og er klar til indflytning 1. marts 2021. Alle lejligheder er udlejet pr. 1. marts 2021.

Selskabet blev på den ordinære generalforsamling d. 24. marts 2020 tilført nom. 1 mio. kr. i selskabskapital til kurs 10.000, i alt 100 mio. kr.

Selskabets egenkapital udgør 149,3 mio. kr. pr. 31. december 2020 (2019: 43,9 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 43,8 % (2019: 18,4 %).

Selskabets egenkapital er i 2020 påvirket af urealiserede tab på 1,8 mio. kr. efter skat på indgåede renteswaps til sikring af den fremtidige rente på selskabets prioritetsgæld.

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 C.W. Obel Bolig A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er bortset fra nødvendige tilføjelser i forbindelse med selskabets investering i tilknyttet virksomhed og materielle anlægsaktiver udover investeringsejendomme aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Konsolidering

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112 undladt af aflægge koncernregnskab, da højere modervirksomhed udarbejder koncernregnskab.

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 finansiell 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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

Huslejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

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

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes levetid. Der afskrives på grundlag af anskaffelsespriser pro rata pr. måned:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultat i tilknyttede virksomheder indeholder de forholdsmæssige andele af resultaterne efter skat i tilknyttede virksomheder efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning af goodwill.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).

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

Materielle anlægsaktiver ekskl. investeringsejendomme måles til kostprisen med fradrag af foretagne afskrivninger.

Tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholds-mæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester. Tilknyttede virksomheder med negativ indre værdi er målt til 0 kr. Herudover er tilgodehavender hos disse tilknyttede virksomheder nedskrevet med moderselskabets andel af den negative indre værdi. En eventuel forpligtelse optages i balancen under anden gæld.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Egenkapital – udbytte

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative 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 nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2020	2019
Huslejeindtægter		10.645	10.327
Ejendomsomkostninger		-3.253	-2.870
Andre eksterne omkostninger	2	-2.260	-3.347
Driftsresultat		5.132	4.110
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.	5	7.016	999
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	6	-70	-18
Finansielle omkostninger	3	-2.869	-1.175
Resultat før skat		9.209	3.316
Skat af årets resultat	4	-2.042	-733
Årets resultat		7.167	2.583

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	7.167	2.583
	7.167	2.583

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2020	2019
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		211.642	203.483
Investeringsejendomme under opførelse		61.733	365
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14	28
Materielle anlægsaktiver i alt		273.389	203.876
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	55.023	25.093
Finansielle anlægsaktiver i alt		55.023	25.093
Anlægsaktiver i alt		328.412	228.969
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.557	10.007
Andre tilgodehavender		68	65
Tilgodehavender i alt		12.625	10.072
Likvide beholdninger		6	113
Omsætningsaktiver i alt		12.631	10.185
AKTIVER I ALT		341.043	239.154

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Aktiekapital		11.000	10.000
Overført resultat		138.301	33.909
Egenkapital i alt		<u>149.301</u>	<u>43.909</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		2.425	1.436
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.425</u>	<u>1.436</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	8		
Prioritetsgæld		163.785	164.867
Deposita		4.026	3.935
Anden gæld		16.709	14.537
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>184.520</u>	<u>183.339</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.256	1.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.334	155
Gæld til tilknyttede virksomheder		2	7.990
Skyldig selskabsskat		677	66
Anden gæld		1.528	691
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.797</u>	<u>10.470</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>189.317</u>	<u>193.809</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>341.043</u></u>	<u><u>239.154</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)

	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2020	10.000	33.909	0	43.909
Kapitaludvidelse 24. marts 2020.	1.000	99.000	0	100.000
Værdiregulering af fremtidig rentesik- ring	0	-1.775	0	-1.775
Overført jf. resultatdisponering	0	7.167	0	7.167
Saldo 31. december 2020	11.000	138.301	0	149.301

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.

Finansielle risici og finansielle instrumenter

Den finansielle risiko er et væsentligt risikoområde i et ejendomsselskab. Overordnet set har C.W. Obel Bolig en målsætning om en egenkapitalandel i niveau 20-25 %. Selskabets fremmedfinansiering forsøges så vidt muligt foretaget som realkreditfinansiering liggende i niveau 75-80 % af porteføljen. Realkreditfinansieringen optages med variabel rente, så langt finansieringstilsagn som muligt og med maksimal afdragsfrihed.

C.W. Obel Bolig investerer i ejendomme med et langsigtet ejerskab for øje. Selskabet ønsker, at risikoeksponeringen primært er relateret til aktiv siden (ejendomsporteføljen), hvorfor risici på passivsiden herunder ikke mindst renterisikoen søges afdækket. Risikoen for stigende renter afdækkes ved anvendelse af renteaftaler med en længere løbetid.

Pr. 31. december 2020 var 81 % af selskabets rentebærende gæld afdækket med en fast rente.

Ved afdækning af renterisikoen ved indgåelse af renteaftaler opstår der en kursrisiko, der afhængig af den beløbsmæssige størrelse af renteaftalerne og ikke mindst løbetiden på disse kan udgøre en betydelig risiko. Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2020 negativt påvirket af kurstab på indgået renteaftale med 13,1 mio. kr. efter skat. Årets tab udgør 1,8 mio. kr. efter skat.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

2 Andre eksterne omkostninger

	2020	2019
Løn og gage	2.759	2.166
Pensioner og pensionsbidrag	243	193
Omkostninger til social sikring	27	21
Lønudgifter overført til ejendomsomkostninger	-299	0
Videredebiterede udgifter	-2.371	-1.029
	359	1.351

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	4	3
--	---	---

Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.

3 Finansielle poster

Renteomkostninger	2.869	1.775
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	95	139

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	677	66
Årets regulering af udskudt skat	1.365	667
	2.042	733

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

5 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Investe- ringsejen- domme under opførelse
Kostpris 1. januar 2020	186.405	365
Tilgang	1.143	61.368
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2020	187.548	61.733
Dagsværdireguleringer 1. januar 2020	17.078	0
Årets dagsværdireguleringer	7.016	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2020	24.094	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	211.642	61.733

	Andre anlæg, driftsmidler og inventar
Kostpris 1. januar 2020	40
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2020	40
Afskrivninger 1. januar 2020	-12
Tilgang	-14
Afskrivninger 31. december 2020	-26
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	14

Årets afskrivninger er fordelt således i resultatopgørelsen:	
Andre omkostninger	-14
Årets afskrivninger i alt	-14

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

6 Finansielle anlægsaktiver

	Tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2020	25.111
Tilgang	30.000
Afgang	0
Kostpris 31. december 2020	55.111
Værdireguleringer 1. januar 2020	0
Værdireguleringer 1. januar 2020	-18
Årets værdireguleringer	-70
Værdireguleringer 31. december 2020	-88
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	55.023

Hovedtal for selskabets dattervirksomhed pr. 31. december 2020:

	Egenkapital	Årets resultat
Trekronergade 124 ApS, København (100%)	55.023	-70

7 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 11.000.000 aktier af nominelt 1. kr.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	165.041	1.256	163.785	158.835
Deposita	4.026	0	4.026	4.026
Anden gæld	18.237	1.528	16.709	16.709
	187.304	2.784	184.520	179.570

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Leasingforpligtelser i C.W. Obel Bolig A/S udgør 753 t.kr.

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

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld i kreditinstitutter på 165.041 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 211.642 t.kr.

Selskabet kautionerer solidarisk for bankgæld i C.W. Obel koncernen, kautionen er maksimeret til 325.000 t.kr.

11 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel Ejendomme A/S, 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 C.W. Obel Ejendomme A/S, København (mindste koncern) og koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond (største koncern).