

**C.W. Obel Projekt A/S**

Årsrapport 2014

CVR-nr. 14 71 21 86

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for C.W. Obel Projekt 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2015

Direktion:

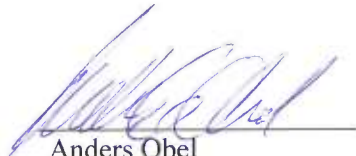


Torben Black  
Direktør



Stella Jacobsson  
Direktør

Bestyrelse:



Anders Obel  
formand



Lars Christiansen



John R. Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i C.W. Obel Projekt A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C.W. Obel Projekt A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 3. marts 2015

#### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Ole Hedemann  
statsaut. revisor



Anne Tønsberg  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

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

Telefon: 33 33 94 94  
Telefax: 33 33 94 11  
CVR-nr.: 14 71 21 86

Stiftet: 1. september 1990  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Anders Obel, formand  
Lars Christiansen  
John R. Frederiksen

### Direktion

Torben Black, direktør  
Stella Jacobsson, direktør

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. marts 2015 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

C.W. Obel Projekt A/S investerer i ejendomme med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

Selskabet råder over et delvist bebygget grundareal med en samlet byggemulighed på ca. 21.000 kvadratmeter og med en attraktiv beliggenhed på Amager Strandvej.

Der arbejdes på udarbejdelse af en ny lokalplan med henblik på konvertering af grundarealet til boliger og erhvervslejemål. Lokalplanen forventes vedtaget inden udgangen af 2016.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.159 tkr. mod et underskud på 1.072 tkr. i 2013.

Selskabets egenkapital udgør 2.076 tkr. pr. 31. december 2014 (2013: 3.235 tkr.) svarende til en soliditetsgrad på 4,7 % (2013: 7,2 %).

Selskabets finansiering sker gennem moderselskabet C.W. Obel Ejendomme A/S.

Selskabet har tabt mere end 50% af deres kapital. Denne forventes reetableret enten ved hjælp af drifts- eller kapitalindskud.

#### 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 Projekt A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

### 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. 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.

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.

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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

#### 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 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).

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdis-

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

forninget. 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 diskonteringsrate 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 acontoskatter.

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 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 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.

### 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, dog måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

(tkr.)	Note	2014	2013
Andre driftsindtægter		0	134
Ejendomsomkostninger		-892	-973
Andre eksterne omkostninger	1	-44	-53
<b>Driftsresultat</b>		<b>-936</b>	<b>-892</b>
Finansielle omkostninger	2	-584	-632
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.520</b>	<b>-1.524</b>
Skat af årets resultat	3	361	452
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.159</b>	<b>-1.072</b>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		-1.159	-1.072
		<u>-1.159</u>	<u>-1.072</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(tkr.)	Note	2014	2013
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		43.782	43.752
		<u>43.782</u>	<u>43.752</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>43.782</u>	<u>43.752</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	495
Andre tilgodehavender		30	102
Tilgodehavende selskabsskat		0	543
		<u>30</u>	<u>1.140</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>30</u>	<u>1.140</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>43.812</u>	<u>44.892</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(tkr.)	Note	2014	2013
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	5		
Aktiekapital		5.000	5.000
Overført resultat		-2.924	-1.765
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>2.076</u>	<u>3.235</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		920	1.213
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>920</u>	<u>1.213</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.806	40.414
Anden gæld		10	30
		<u>40.816</u>	<u>40.444</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>40.816</u>	<u>40.444</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>43.812</u>	<u>44.892</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

- 1 Selskabet har i 2014 ikke haft ansatte udover direktionen.

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

(tkr.)	2014	2013
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	584	632
	<u>584</u>	<u>632</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	543
Regulering udskudt skat vedrørende ændring af skatteprocent	-12	77
Årets regulering af udskudt skat	373	-162
Regulering vedrørende tidligere år	0	-6
	<u>361</u>	<u>452</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investe- ringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2014		43.752
Tilgang		30
Afgang		0
Kostpris 31. december 2014		<u>43.782</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2014		0
Årets dagsværdireguleringer		0
Dagsværdireguleringer 31. december 2014		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>		<u>43.782</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5 Egenkapital

	Aktieka- pital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2014	5.000	-1.765	0	3.235
Overført jf. resultatdisponering	0	-1.159	0	-1.159
<b>Saldo 31. december 2014</b>	<b>5.000</b>	<b>-2.924</b>	<b>0</b>	<b>2.076</b>

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier af nominelt 1.000 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste fem år.

Selskabet har tabt mere end 50% af deres kapital. Denne forventes reetableret enten ved hjælp af drifts- eller kapitalindskud.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

#### 8 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i C.W. Obel A/S 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).