

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 20. april 2021

\_\_\_\_\_  
dirigent

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

---

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	26-37

## PÅTEGNINGER

---

### Ledelsespåtegninger

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 20. april 2021

### 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)*

## PÅTEGNINGER

---

### 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 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 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 udadelser, 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 20. april 2021

**EY**

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	:	EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Ejerforhold	:	Det Obelske Familiefond, København, ejer 100 % af aktiekapitalen

## KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Hovedtal (mio. kr.):</b>					
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning ekskl. lejeindtægter	1.598,5	1.407,8	2.041,4	1.904,8	1.878,8
Leje og andre driftsindtægter	283,5	293,1	301,6	303,9	317,3
EBITDA	150,9	267,2	363,1	436,8	532,5
Resultat af primær drift	109,8	241,3	338,1	414,3	514,0
Finansielle poster, netto	60,8	89,0	(563,2)	191,8	402,8
Resultatandele fra associerede virksomheder	317,1	668,5	80,0	97,8	92,2
Resultat af ordinær drift før skat	487,7	998,9	(145,1)	703,9	1.009,0
<b>Årets resultat</b>	<b>468,6</b>	<b>934,7</b>	<b>(203,8)</b>	<b>601,2</b>	<b>903,7</b>
<b>Aktiver</b>					
Immaterielle og materielle anlægsaktiver	5.178,7	5.194,1	5.469,2	5.879,7	6.254,7
Finansielle anlægsaktiver	1.656,6	1.985,9	1.672,9	1.882,5	3.149,4
Varebeholdninger	20,4	15,9	16,4	16,5	12,5
Tilgodehavender	371,9	389,2	432,4	620,2	476,1
Likvide beholdninger og værdipapirer	1.615,4	1.922,6	1.630,8	1.581,3	1.713,4
Aktiver vedrørende ophørte aktiviteter	0,0	12,3	4,4	0,0	0,0
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.843,0</b>	<b>9.520,1</b>	<b>9.226,0</b>	<b>9.980,2</b>	<b>11.606,0</b>
<b>Passiver</b>					
Egenkapital	2.676,9	5.119,9	4.714,0	4.941,9	5.592,7
Minoritetsinteressernes andel af egenkapitalen	0,7	0,3	4,6	5,6	5,8
Koncernens samlede egenkapital	2.677,6	5.120,2	4.718,7	4.947,5	5.598,5
Hensatte forpligtelser	167,7	201,2	289,9	328,3	386,5
Langfristet gæld	5.351,0	3.451,2	3.608,0	3.854,0	3.929,4
Kortfristet gæld	646,8	747,5	609,4	850,4	1.691,7
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.843,0</b>	<b>9.520,1</b>	<b>9.226,0</b>	<b>9.980,2</b>	<b>11.606,0</b>
<b>Pengestrømsopgørelse</b>					
Pengestrøm fra driftsaktivitet	(41,9)	(5,9)	241,6	83,7	455,8
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	240,1	378,7	(72,6)	(127,6)	(247,3)
Pengestrøm før finansieringsaktivitet	198,2	372,8	169,0	(43,9)	208,5
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	(117,2)	(293,3)	(243,9)	28,0	(166,3)
Nettoændring i likvide beholdninger og værdipapirer	675,1	307,3	(291,9)	(49,5)	132,0
Ændring i rentebærende nettogæld	758,3	1.993,0	(418,1)	(307,2)	90,4
Rentebærende nettogæld ultimo	3.268,4	1.275,4	1.693,5	2.000,7	1.910,3
<b>Nøgletal:</b>					
Gns. antal ansatte	1.260	1.142	1.325	1.357	1.470
Nettoinvestering i materielle anlægsaktiver	318,6	58,3	(85,1)	(196,4)	(105,5)
Regnskabsmæssig indre værdi	2.198	2.559	2.357	2.471	2.796
Egenkapitalandel %	30,3	53,8	51,1	49,5	48,2
Egenkapitalforrentning %	18,4	24,0	(4,1)	12,5	17,2

## 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 unoterede 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 cigaretter 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 kunderne fleksible ejendomme af høj kvalitet og med god service på centrale beliggenheder 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 ingeniør- og entreprenørvirksomhed, 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 unoterede 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 ejerskabshorisont. 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 2020 var C.W. Obels nettoaktiver allokeret således på de fem forretningsområder: Noterede investeringer 22,0 %, fast ejendom 37,7 %, direkte investeringer i unoterede selskaber 8,3 %, indirekte investeringer via PE/VC-fonde 4,2 % og finansielle investeringer 27,8 %.



## BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

---

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Årets resultat

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 904 mio. kr. mod et overskud i 2019 på 601 mio. kr. Resultatet anses for tilfredsstillende og er væsentligt bedre end tidligere udmeldte forventninger. Covid-19 har således ikke haft så stor negativ indvirkning på koncernens aktiviteter som frygtet ved aflæggelsen af regnskabet for 2019. De finansielle markeder, som i de første måneder af 2020 realiserede store kursfald på tværs af alle aktivklasser, rettede sig således hen over året. Herudover er afkastkravene på investeringsejendomme ikke som frygtet ved pandemiens begyndelse i starten af 2020 steget.

#### Noterede investeringer

C.W. Obels investering i Scandinavian Tobacco Group har givet anledning til et positivt afkast i 2020 på 335,1 mio. kr. mod 101,9 mio. kr. i 2019. Børskursen på aktien steg således fra 81,25 ultimo 2019 til 104,1 pr. 31. december 2020, svarende til en urealiseret kursgevinst på 264,5 mio. kr. på C.W. Obels beholdning af aktier i selskabet. Herudover er modtaget et udbytte på 70,6 mio. kr. svarende til 6,10 kr. pr. aktie.

#### Finansielle investeringer

C.W. Obels finansielle investeringer genererede en samlet nettogevinst på 103,8 mio. kr. i 2020 mod en samlet nettogevinst i 2019 på 183,0 mio. kr.

#### Fast ejendom

C.W. Obel Ejendomme har realiseret et resultat efter skat på 393,6 mio. kr. mod 315,4 mio. kr. sidste år. C.W. Obel Ejendomme har i 2020 fortsat udviklingen og optimeringen af selskabets ejendomme. Driftsresultatet blev på 216,6 mio. kr. sammenholdt med et resultat på 222,7 mio. kr. sidste år, svarende til 73,1 % (2019: 76,4 %) af selskabets lejeindtægter. Driftsresultatet for året ligger på niveau med tidligere fremsatte forventninger. Årets værdiregulering af investeringsejendomme udgør 275,2 mio. kr., svarende til 5,0 % af porteføljens værdi ved indgangen til 2020. Værditilvæksten kan henføres til forbedringer af ejendomsporteføljens udlejning og drift, opskrivning af en ejendom afhændet efter statusdagen til realisationsværdi samt ændringer af afkastkrav på udvalgte ejendomme. Aktiviteterne i det associerede selskab Obel-LFI Ejendomme, som er et samarbejde med Lundbeckfond Invest A/S, har ligeledes udviklet sig positivt i 2020. Årets resultat i Obel-LFI Ejendomme udgør et overskud på 145,9 mio. kr. mod 136,7 mio. kr. i 2019.

#### Direkte investeringer i unoterede selskaber

Semco Maritime sikrede en stabil forretningsmæssig udvikling i 2020 trods de historisk vanskelige markedsforhold under udbruddet af covid-19 og som følge af betydelige udsving i olieprisen. Koncernen accelererede ordreindgangen og sikrede en historisk høj ordrebeholdning i forretningsområdet Renewables, som i de kommende år vil udgøre en større del af omsætningen i overensstemmelse med Semco Maritimes strategi. Selvom rejserestriktioner og udsættelse af investeringsbeslutninger hos kunderne lagde en dæmper på aktivitetsniveauet i 2020, formåede Semco Maritime at skabe stabile resultater og et stærkt fundament for fremtidig vækst. Semco Maritime realiserede således en omsætning på 1.879 mio. kr. i 2020 mod 1.905 mio. kr. i 2019 og et resultat efter skat på 18 mio. kr. svarende til resultatet i 2019.

I Fritz Hansen oversteg omsætning og resultatet forventningerne til året. Covid-19 påvirkede salget negativt i foråret, men stigende efterspørgsel i 2. halvår gjorde, at resultatet endte bedre end forventet. Selskabet har for 2020 realiseret en nettoomsætning på 621 mio. kr. mod 573 mio. kr. i 2019. Resultat efter skat blev på 80,7 mio. kr. mod 48,2 mio. kr. i 2019.

Rexholm har for 2020 realiseret en omsætning på 381 mio. kr. mod 423 mio. kr. i 2019. Det ordinære resultat efter skat blev på 49,7 mio. kr. mod 61,1 mio. kr. i 2019. Årets resultat og den økonomiske udvikling er væsentligt påvirket af konsekvenserne af covid-19 og de restriktioner, der blev indført i Danmark og resten af verden for at dæmme op for pandemiens udbredelse.

#### Indirekte investeringer i PE/VC-fonde

C.W. Obel har i 2020 givet tilsagn til nye PE/VC-fonde for 75 mio. kr. Der er herefter givet tilsagn til PE/VC-fonde for i alt 524 mio. kr., hvoraf 230 mio. kr. er trukket pr. 31. december 2020.

Fondene har generet et afkast i 2020 på 43,9 mio. kr. mod 3,2 mio. kr. i 2019.

## BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

---

### *Investeringer*

I C.W. Obel Ejendomme er opførelsen af boligbyggeriet AstaHus, Aalborg på ca. 11.000 m<sup>2</sup> med 118 lejligheder afsluttet i starten af 2020 med indflytning af de første lejere 1. april 2020. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommen Mølleå-Arkaden i Aalborg er i 2020 solgt til en lokal investor. Køber overtog ejendommen 1. december 2020 efter endt tilbudspligt til lejerne. Salget har medført en regnskabsmæssig avance på 13,9 mio. kr.

C.W. Obel Bolig har i 2020 købt en grund i Ørestad Syd, hvorpå der skal opføres et boligprojekt på ca. 6.800 m<sup>2</sup>. Byggeriet af ejendommen påbegyndes i 1. kvartal 2021 og forventes færdigopført i 4. kvartal 2022. C.W. Obel Bolig har i datterselskabet Trekronergade 124 ApS opført en boligejendom på Trekronergade 124 i Valby. Ejendommen er på 5.500 m<sup>2</sup> og er klar til indflytning 1. marts 2021. Alle lejligheder er udlejet pr. 1. marts 2021.

I Obel-LFI Ejendomme påbegyndte datterselskabet Kirkebjerg Parken ApS i 2019 opførelse af et boligprojekt på ca. 14.300 m<sup>2</sup> med i alt 173 boliger på den af selskabet ejede ejendom beliggende Søndre Ringvej 35D, Brøndby. Byggeriet leveres i 2021. Datterselskabet Teglværkskajens Pier ApS fik i maj 2019 leveret et boligprojekt på Teglholmen bestående af 14 rækkehuse, 2 lejligheder og 2 mindre erhvervsejerlejligheder. 4 af boligerne blev solgt i 2019, mens de resterende 12 boliger og de 2 erhvervsejerlejligheder alle er solgt i 2020. Salgene i 2020 har medført en avance på 17,7 mio. kr. Obel-LFI Ejendomme stiftede pr. 29. oktober 2020 datterselskabet Bangs Torv, Herlev ApS. Selskabet indgik i 2020 en betinget aftale om køb af ejendommene beliggende Herlev Hovedgade 121, 123, 125 og 127-131. Handelen er endeliggjort efter balancedagen, og ejendommene er overtaget 1. marts 2021.

C.W. Obel Ejendomes ejendomsportefølje er pr. 31. december 2020 værdiansat baseret på afkastkrav mellem 4,25 % og 6,25 %. Den samlede portefølje er værdiansat baseret på et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,82 % mod 5,12 % ved udgangen af 2019. Erhvervs ejendomme i København er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 29.250 kr./m<sup>2</sup> og boligejendomme til 32.500 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommene i Aalborg er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.200 kr./m<sup>2</sup>.

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 2020 en egenkapital på 5.593 mio. kr. og en soliditetsgrad på 48,2 %, sammenholdt med en egenkapital pr. 31. december 2019 på 4.948 mio. kr. og en soliditetsgrad på 49,5 %.

Med et samlet resultat efter skat for C.W. Obel og koncernen på 904 mio. kr. er der opnået en forrentning af egenkapitalen på 17,2 % mod 12,5 % i 2019.

Koncernens samlede aktiver er pr. 31. december 2020 steget med 1.626 mio. kr. til 11.606 mio. kr. mod 9.980 mio. kr. pr. 31. december 2019.

### **Forventninger til 2021**

De globale finansielle markeder har i starten af 2021 fortsat det generelle positive momentum set i anden halvdel af 2020, dog med relativt mindre værdistigninger. Trods de positive takter hersker der fortsat en markant usikkerhed på de globale finansielle markeder - drevet direkte af udviklingen i covid-19 pandemien og de heraf realøkonomisk afledte effekter. Dog forventes den globalt faldende smittekurve, udbredelse af vaccineprogrammer samt omfattende stimulpakker fra centralbanker og nationale regeringer at medvirke til en samlet positiv afkastforventning i 2021 på tværs af aktivklasser.

C.W. Obel Ejendomme har efter balancedagen indgået aftale om salg af ejendommen Lautrupbjerg 13, Ballerup. Ejendommen er opskrevet til realisationsværdi i årsrapporten for 2020. Ejendommen overtages af køber 1. april 2021. Med baggrund i salget af ejendommene Mølleå-Arkaden, Aalborg og Lautrupbjerg 13, Ballerup forventer C.W. Obel Ejendomme et driftsresultat for 2021, der er lidt lavere end realiseret for 2020. Værditilvæksten på porteføljen forventes lavere end i 2020. Resultat af associerede virksomheder forventes som følge af en lavere værditilvækst på porteføljen end i 2020 noget lavere end det realiserede resultat for 2020. Der forventes derfor samlet set et resultat for 2021, der er noget lavere end realiseret i 2020.

## BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

---

Semco Maritime forventer et øget aktivitetsniveau i 2021 trods fortsat negative konsekvenser af udbruddet af covid-19. Den positive udvikling skal realiseres med afsæt i den stærke ordrebeholdning og en god forretningsmæssig udvikling i årets første kvartal.

C.W. Obel forventer på denne baggrund et resultat af ordinær drift før skat for 2021, som er noget lavere end for 2020.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapporten for 2020.

### **Særlige risici**

#### *Finansielle risici*

Af koncernens samlede rentebærende gæld er 75 % 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 valuta-terminkontrakter. 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 CO<sub>2</sub>-udledning. Datterselskabet C.W. Obel Ejendommens 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:

- **Præ-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 Ejendommens forretningsaktiviteter. I entreprenør- og ingeniørvirksomheden Semco Maritime er der qua selskabets pro-

## BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

---

duktion 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 %. Som følge af øget fokus opnåede selskabet i 2020 en affaldsgenanvendelsesgrad på 83 % i Danmark (2019: 67 %) og 96 % i Norge (2019: 88 %). Denne positive udvikling er opnået ved et aktivitetsniveau, som er højere end i 2019. Affaldsgenanvendelsesgrad beregnes som mængden af affald udskilt til genbrug i forhold til den samlede affaldsmængde i procent.

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 CO<sub>2</sub>-emissioner i forbindelse med Semco Maritimes fragttaktiviteter og C.W. Obel Ejendommens energiforbrug fra ejendomsdrift. Semco Maritime har i 2020 nedbragt energiforbruget pr. arbejdstime i Danmark. Hovedkontoret i Esbjerg har nedbragt energiforbruget med 5 % pr. arbejdstime. På værftet i Esbjerg blev energiforbruget nedbragt med 9 % i forhold til 2019. For selskabets aktiviteter i Norge er der i 2020 fastlagt en ”baseline”, så selskabet fremover bedre kan følge udviklingen i energiforbruget.

C.W. Obel Ejendomme har kontinuerligt fokus på at minimere den negative klimapåvirkning ved at gennemføre energibesparende tiltag i forbindelse med udvikling af ejendomme og indretninger til kunderne. Der har i 2020 fortsat været fokus på tekniske tilpasninger, samt styring af kundernes forbrugsvaner og anlæggenes afkølingstal for at opnå besparelser på 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 fremover. Semco Maritime følger nøje udviklingen i antallet af arbejdsulykker. Den samlede registrerbare skadesfrekvens udviklede sig meget positivt i 2020 med et resultat på 2,2 pr. million arbejdstimer mod et mål på 2,5 pr. million arbejdstimer og 4,9 pr. million arbejdstimer i 2019. Skadesfrekvensen beregnes som ”(dødsfald + arbejdsskader med deraf følgende fravær på mere end 24 timer + arbejdsbegrænsende skader + lægebehandling)/samlet antal arbejdstimer \* 1.000.000”.

I 2020 gennemførtes en »Safety Culture Survey« på alle sites med et resultat på 3,26 på en skala fra 0-4 (2020 mål: 3,25). I løbet af 2020 blev der desuden gennemført 2 globale sikkerhedskampanjer. Dette var færre kampanjer end planlagt, men udbruddet af covid-19 vanskeliggjorde implementeringen af kampanjerne. I 2020 gennemførtes en medarbejdertilfredshedsmåling. Resultatet var meget tilfredsstillende med et resultat på 4,2 på en skala fra 1-5 i forhold til et resultat på 4,1 i den seneste måling i 2018.

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.

## BESTYRELSENS OG DIREKTIONENS BERETNING

---

I 2020 har covid-19 pandemien sat yderligere pres på det fysiske og psykiske arbejdsmiljø som følge af sundhedsrisici og hjemsendelser. Koncernen har lagt stort fokus på at beskytte vores medarbejdere i denne periode ved at indsætte retningslinjer og stille værnemidler til rådighed. Det har blandt andet sikret medarbejdernes helbred under pandemien.

### *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 Menneskerettighedserklæring 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 korrupsionsmæssige forhold hos leverandører har Semco Maritime udviklet en Code of Conduct, som alle leverandører skal efterleve. I 2020 fastholdt selskabet, at over 90 % af alle leverandører benyttede det elektroniske selvevalueringsprogram, og derudover opgraderede selskabet en risk-baseret model til kvalificering af nye leverandører i lavomkostningslande.

### *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 2020 er det bekræftet, at whistleblower-ordningen fungerer effektivt. 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 2020. Ved udgangen af 2020 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 køns-mæssige sammensætning af selskabets øvrige ledelse, jf. selskabslovens § 139a, stk. 7.

## 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
  - Obel-LFI Ejendomme A/S, København (ejerandel 50 %)
    - Teglværkskajens Pier ApS, København
    - Kirkebjerg Parken ApS, København
    - Bangs Torv, Herlev ApS, København
- **Semco Maritime Holding A/S, København**
  - **Semco Maritime A/S, Esbjerg (ejerandel 95,9 %)**
    - Semco Maritime Inc., Houston, USA
    - Semco Maritime Renewables LLC, USA
      - Bladt Semco Renewables LLC, JV i USA (ejerandel 50 %)
    - Protobase Ltd., Norwich, Storbritannien (inaktivt)
    - Semco Maritime AS, Stavanger, Norge
      - Semco Maritime Drift AS, Stavanger, Norge
    - Seguco S.A., Guatemala City, Guatemala
    - Semco Maritime El Salvador S.A., San Salvador, El Salvador
    - Semco Maritime Pte Ltd., Singapore
    - Semco Maritime Vietnam JSC, Vung Tau City, Vietnam
    - Semco Institute A/S, Esbjerg
    - Semco Maritime Energy Infrastructure Tanzania Ltd., Tanzania
    - Semco Maritime UK Ltd., Aberdeen, Storbritannien
      - Semco Maritime Namibia Ltd., Namibia
    - Semco Maritime Panama S.A., Panama
    - Semco Maritime GmbH, Tyskland
    - Componia de Servicios y Combustion Industrial S.A. (C2SI), Guatemala (ejerandel 83,9 %)
    - Semco Maritime LLC, Taipei, Taiwan ROC
    - The Alliance JV, Rambøll-Semco, JV i Danmark (ejerandel 50 %)
- **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.

### 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.

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 nyhvervede, 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 salgskostninger 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	højst 50 år
Bygningsinstallationer	10-25 år
Indretning af lejede lokaler	højst 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 leasingydelse. 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 effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgssum.

### 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 diskontoreringsrate 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.

### **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 nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdi.

#### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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 nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Egenkapitalandel</b>	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Note	(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
		2020	2019	2020	2019
2	Nettoomsætning	1.878.825	1.904.786	-	-
	Vareforbrug	(726.509)	(745.802)	-	-
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.152.316</b>	<b>1.158.984</b>	-	-
	Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-	-	410.518	332.461
3	Leje- og andre driftsindtægter	317.345	303.941	3.028	2.990
4	Personaleomkostninger	(1.032.566)	(1.024.857)	(14.869)	(12.611)
5	Andre eksterne omkostninger	(193.673)	(190.489)	(7.523)	(9.901)
	<b>Resultat før afskrivninger og værdiregulering</b>	<b>243.422</b>	<b>247.579</b>	<b>391.154</b>	<b>312.939</b>
9/10	Afskrivninger på anlægsaktiver	(18.487)	(22.494)	-	-
	Realiseret nettoavance ved salg af ejendom	13.858	2.750	-	-
10	Værdiregulering af investeringsejendomme	275.237	186.436	-	-
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>514.030</b>	<b>414.271</b>	<b>391.154</b>	<b>312.939</b>
6	Finansielle indtægter	528.269	308.000	527.594	306.878
6	Finansielle omkostninger	(125.451)	(116.155)	(19.525)	(13.914)
	<b>Resultat af ordinær drift ekskl. ass. virksomheder</b>	<b>916.848</b>	<b>606.116</b>	<b>899.223</b>	<b>605.903</b>
7	Resultatandele fra associerede virksomheder	92.184	97.761	19.215	29.394
	<b>Resultat af ordinær drift før skat</b>	<b>1.009.032</b>	<b>703.877</b>	<b>918.438</b>	<b>635.297</b>
8	Skat af årets resultat, koncernvirksomheder	(104.616)	(101.917)	(14.750)	(34.078)
	<b>Årets resultat af fortsættende aktiviteter</b>	<b>904.416</b>	<b>601.960</b>	<b>903.688</b>	<b>601.219</b>
	Minoritetsaktionærers andel af årets resultat	(728)	(741)	-	-
	<b>Årets resultat</b>	<b>903.688</b>	<b>601.219</b>	<b>903.688</b>	<b>601.219</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note (tkr.)	Koncernen		Moderselskabet		
	2020	2019	2020	2019	
<b>Aktiver:</b>					
<b>Anlægsaktiver:</b>					
9	Immaterielle anlægsaktiver:				
	Goodwill	48.049	53.825	-	-
	Patenter og licenser	9.158	8.207	-	-
	Udviklingsomkostninger	10.671	13.749	-	-
		<u>67.878</u>	<u>75.781</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
10	Materielle anlægsaktiver:				
	Investeringsejendomme	5.912.580	5.455.408	-	-
	Investeringsejendomme under opførelse	220.773	291.352	-	-
	Grunde og bygninger	32.732	31.300	-	-
	Tekniske anlæg og maskiner	7.255	6.484	-	-
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.434	19.331	463	463
		<u>6.186.774</u>	<u>5.803.875</u>	<u>463</u>	<u>463</u>
11	Finansielle anlægsaktiver:				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-	-	2.406.611	2.194.703
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	853.600	759.452	369.255	367.620
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.533.516	1.114.708	1.533.516	1.114.708
	Andre finansielle anlægsaktiver	762.238	8.369	-	-
8	Udskudt skat	-	-	14.806	15.092
		<u>3.149.354</u>	<u>1.882.529</u>	<u>4.324.188</u>	<u>3.692.123</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.404.006</b>	<b>7.762.185</b>	<b>4.324.651</b>	<b>3.692.586</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>					
Varebeholdninger m.v.:					
12	Varebeholdninger	12.539	13.127	-	-
	Ejendomme til videresalg	-	3.359	-	-
		<u>12.539</u>	<u>16.486</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Tilgodehavender:					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	267.824	324.836	-	-
13	Igangværende arbejder for fremmed regning	162.243	231.644	-	-
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.292	31.792	23.409	219.568
	Andre tilgodehavender	13.473	24.922	711	11.188
14	Periodeafgrænsningsposter	15.315	7.026	-	-
		<u>476.147</u>	<u>620.220</u>	<u>24.120</u>	<u>230.756</u>
Værdipapirer og kapitalandele:					
	Værdipapirer	1.655.548	1.557.213	1.655.548	1.557.213
		<u>1.655.548</u>	<u>1.557.213</u>	<u>1.655.548</u>	<u>1.557.213</u>
	Likvide beholdninger	57.804	24.092	1.942	5.156
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.202.038</b>	<b>2.218.011</b>	<b>1.681.610</b>	<b>1.793.125</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.606.044</b>	<b>9.980.196</b>	<b>6.006.261</b>	<b>5.485.711</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note (tkr.)	Koncernen		Moderselskabet		
	2020	2019	2020	2019	
<b>Passiver:</b>					
<b>Egenkapital:</b>					
15	Aktiekapital	200.000	200.000	200.000	200.000
	Reserve for nettoopskrivning indre værdis metode	324.060	304.912	1.258.559	1.045.016
	Andre reserver og overført overskud	4.763.607	4.259.507	3.829.108	3.519.403
	Foreslået udbytte	305.000	177.500	305.000	177.500
<b>Aktionærer i C.W. Obel A/S' andel af egenkapital</b>					
		<b>5.592.667</b>	<b>4.941.919</b>	<b>5.592.667</b>	<b>4.941.919</b>
	Minoritetsinteresser	5.844	5.582	-	-
<b>Egenkapital i alt</b>					
		<b>5.598.511</b>	<b>4.947.501</b>	<b>5.592.667</b>	<b>4.941.919</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
8	Udskudt skat	361.090	297.241	-	-
16	Garantiforpligtelser	24.217	29.411	-	-
16	Andre hensatte forpligtelser	1.146	1.633	-	-
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>					
		<b>386.453</b>	<b>328.285</b>	-	-
<b>Gældsforpligtelser:</b>					
17	Langfristet gæld:				
	Prioritetsgæld, domicilejendomme	1.946	2.588	-	-
	Prioritetsgæld, investeringsejendomme	3.045.286	3.062.735	-	-
18	Ansvarligt lån hos tilknyttet virksomhed	200.000	175.000	200.000	175.000
	Anden gæld	682.189	613.675	-	-
	Langfristet gæld i alt	<b>3.929.421</b>	<b>3.853.998</b>	<b>200.000</b>	<b>175.000</b>
	Kortfristet gæld:				
	Kortfristet del af langfristet gæld	151.812	66.373	-	-
	Bankgæld	224.653	275.338	130.676	273.365
13	Forudbetalinger fra kunder	934.237	93.480	-	-
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	105.975	159.015	313	283
	Gæld til tilknyttede virksomheder	-	-	70.065	63.270
8	Selskabsskat	28.352	41.158	8.130	30.198
	Anden gæld	225.985	207.968	4.410	1.676
19	Periodeafgrænsningsposter	20.645	7.080	-	-
	Kortfristet gæld i alt	<b>1.691.659</b>	<b>850.412</b>	<b>213.594</b>	<b>368.792</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>					
		<b>5.621.080</b>	<b>4.704.410</b>	<b>413.594</b>	<b>543.792</b>
<b>Passiver i alt</b>					
		<b>11.606.044</b>	<b>9.980.196</b>	<b>6.006.261</b>	<b>5.485.711</b>
20	<b>Pantsætninger</b>				
21	<b>Eventualposter og øvrige forpligtelser</b>				
22	<b>Nærtstående parter</b>				



## EGENKAPITALOPGØRELSE

(tkr.)

Koncernen	Aktiekapital	Reserve for opskrivn. indre værdi	Overført overskud	Udbytte	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital pr. 1/1/2020</b>	<b>200.000</b>	<b>304.912</b>	<b>4.259.507</b>	<b>177.500</b>	<b>4.941.919</b>	<b>5.582</b>	<b>4.947.501</b>
Valutakursregl. af dattervirksomheder	-	-	(12.360)	-	(12.360)	(532)	(12.892)
Ekstraordinært udbytte vedtaget d. 3. december 2020	-	-	(50.000)	50.000	-	-	-
Egenkapitalbevægelser i ass. virksomheder	-	-	(7.286)	-	(7.286)	-	(7.286)
Kursregulering finansielle instrumenter	-	-	(7.924)	-	(7.924)	64	(7.860)
Henlagt af årets resultat	-	19.148	579.540	305.000	903.688	728	904.416
Årets skat af egenkapitalbevægelser	-	-	2.130	-	2.130	2	2.132
Udbetalt udbytte for 2020	-	-	-	(227.500)	(227.500)	-	(227.500)
<b>Egenkapital pr. 31/12/2020</b>	<b>200.000</b>	<b>324.060</b>	<b>4.763.607</b>	<b>305.000</b>	<b>5.592.667</b>	<b>5.844</b>	<b>5.598.511</b>

Moderselskabet	Aktiekapital	Reserve for opskrivn. indre værdi	Overført overskud	Udbytte	I alt
<b>Egenkapital pr. 1/1/2020</b>	<b>200.000</b>	<b>1.045.016</b>	<b>3.519.403</b>	<b>177.500</b>	<b>4.941.919</b>
Valutakursregl. af dattervirksomheder	-	-	(12.360)	-	(12.360)
Ekstraordinært udbytte vedtaget d. 3. december 2020	-	-	(50.000)	50.000	-
Egenkapitalbevægelser i ass. virksomheder	-	-	(1.830)	-	(1.830)
Kursregulering finansielle instrumenter	-	-	(13.380)	-	(13.380)
Henlagt af årets resultat	-	213.543	385.145	305.000	903.688
Årets skat af egenkapitalbevægelser	-	-	2.130	-	2.130
Udbetalt udbytte for 2020	-	-	-	(227.500)	(227.500)
<b>Egenkapital pr. 31/12/2020</b>	<b>200.000</b>	<b>1.258.559</b>	<b>3.829.108</b>	<b>305.000</b>	<b>5.592.667</b>

	Koncernen		Moderselskabet	
	2020	2019	2020	2019
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte	305.000	177.500	305.000	177.500
Reserve for opskrivning efter indre værdi	19.148	53.150	213.543	315.284
Overført resultat	580.268	371.310	385.145	108.435
	<b>904.416</b>	<b>601.960</b>	<b>903.688</b>	<b>601.219</b>
Minoritetsinteresser	(728)	(741)	-	-
	<b>903.688</b>	<b>601.219</b>	<b>903.688</b>	<b>601.219</b>

## PENGESTRØMSOPGØRELSE FOR KONCERNEN

<i>(tkr.)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet:</b>		
Årets resultat før afskrivninger	243.422	247.579
Andre driftsindtægter/omkostninger	(65)	(252)
Finansielle poster, netto	15.983	(8.871)
Ændring i hensatte forpligtelser m.v.	(5.681)	(4.321)
Betalte skatter	(51.070)	4.702
<b>I alt før ændring i driftskapital</b>	<b>202.589</b>	<b>238.837</b>
Ændring i varebeholdninger og igangværende arbejder	3.947	(100)
Ændring i kortfristede tilgodehavender	129.573	(190.870)
Ændring i kortfristet gæld m.v.	119.712	35.806
<b>Ændring i driftskapital</b>	<b>253.232</b>	<b>(155.164)</b>
<b>Pengestrøm fra driften i alt</b>	<b>455.821</b>	<b>83.673</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet:</b>		
Kapitaludvidelse i associerede virksomheder	(75.000)	-
Udbytte fra associerede virksomheder	65.750	72.750
Køb af virksomheder og aktiviteter	(82.828)	(199.718)
Køb af immaterielle anlægsaktiver	(2.089)	(8.265)
Køb af materielle anlægsaktiver	(211.647)	(199.370)
Salg af materielle anlægsaktiver	106.150	3.001
Køb af værdipapirer	(366.952)	(662.195)
Salg af værdipapirer	319.304	866.176
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>(247.312)</b>	<b>(127.621)</b>
<b>Pengestrøm før finansieringsaktivitet</b>	<b>208.509</b>	<b>(43.948)</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet:</b>		
Udbytte til aktionærer	(227.500)	(270.000)
Optagelse af realkreditlån	172.615	326.309
Indfrielse/afdrag af realkreditlån	(60.726)	(188.981)
Ændring af bankgæld	(50.686)	160.660
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>(166.297)</b>	<b>27.988</b>
<b>Samlet pengestrøm i alt:</b>	<b>42.212</b>	<b>(15.960)</b>
Likviditet primo året	24.092	34.689
Værdireguleringer af likviditet primo og likviditet fra tilkøbte og solgte virksomheder	(8.500)	5.363
<b>Likviditet ultimo året</b>	<b>57.804</b>	<b>24.092</b>
Likviditeten består af:		
Likvide midler	57.804	24.092
<b>I alt</b>	<b>57.804</b>	<b>24.092</b>

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. m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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 Ejendomes 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.

C.W. Obel Ejendomes ejendomme er pr. 31. december 2020 værdiansat ud fra et afkastkrav på mellem 4,25 % og 6,25 %. Hele porteføljen er værdiansat til et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,82 %. En ændring i det gennemsnitlige afkastkrav på +/- 0,25 % vil betyde en ændring i dagsværdierne på +/- 275 mio. kr.

## NOTER

---

Kontorejendomme i København er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 29.250 kr./m<sup>2</sup> og boligejendomme til 32.500 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommene i Aalborg er værdiansat til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 12.200 kr./m<sup>2</sup>.

### **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 vægtede gennemsnitlige renteafdækningsperiode 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 2020 var 84 % af C.W. Obel Ejendommens rentebærende gæld afdækket med en fast rente. Den gennemsnitlige finansieringsudgift inkl. bidrag udgør 2,5 %. Den gennemsnitlige vægtede længde af renteafdækningen udgør pr. 31. december 7,1 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 2020 negativt påvirket af kurstab på indgåede renteaftaler med 400,0 mio. kr. efter skat. Årets tab udgør 7,3 mio. kr. efter skat.

## NOTER

(tkr.)	Koncernen			
	2020	2019		
<b>2. Nettoomsætning</b>				
Salgsværdi af afsluttede entrepriser	1.696.119	2.430.717		
Salgsværdi af igangværende arbejder, ultimo	1.246.148	1.063.442		
Salgsværdi af igangværende arbejder, primo	(1.063.442)	(1.589.373)		
Omsætning vedrørende entrepriser	1.878.825	1.904.786		
<b>Segmentoplysninger</b>				
Nettoomsætningen hidrører fra Semco Maritime A/S				
<i>Geografiske markeder</i>				
Danmark	469.156	1.079.047		
Udlandet	1.409.669	825.739		
	1.878.825	1.904.786		
<i>Forretningsområder</i>				
Renewables	394.554	366.378		
Oil & Gas	1.484.271	1.538.408		
	1.878.825	1.904.786		
(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
	2020	2019	2020	2019
<b>3. Leje- og andre driftsindtægter</b>				
Lejeindtægter investeringsejendomme	296.292	291.466	-	-
Øvrige lejeindtægter	8.620	1.470	-	-
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	65	252	-	-
Management fee	-	-	2.953	2.915
Covid-19 kompensation	7.627	-	-	-
Øvrige indtægter	4.741	10.753	75	75
	317.345	303.941	3.028	2.990
<b>4. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	961.175	958.070	14.501	12.260
Pensioner	63.628	55.612	340	321
Andre omkostninger til social sikring	7.763	11.175	28	30
	1.032.566	1.024.857	14.869	12.611
Samlet vederlag i koncernen til:				
Moderselskabets bestyrelse og direktion	9.574	8.471	9.574	8.471
Selskabet har efter ÅRL § 98b valgt at oplyse vederlag til bestyrelse og direktion i en samlet post.				
Det gennemsnitlige antal				
fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	1.470	1.357	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 2020 vedrørende tegningsretter.

## NOTER

(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet		
	2020	2019	2020	2019	
<b>5. Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer</b>					
Honorar for lovpligtig revision	1.393	1.358	201	196	
Skatterådgivning	1.119	1.212	227	283	
Andre ydelser	812	809	47	13	
<b>6. Finansielle indtægter og omkostninger</b>					
Renteindtægter og udbytter	81.288	73.061	80.613	71.939	
Kursgevinster	446.981	234.939	446.981	234.939	
	528.269	308.000	527.594	306.878	
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	-	-	-	-	
Renteomkostninger	122.445	113.918	16.519	11.677	
Kurstab og nedskrivninger	3.006	2.237	3.006	2.237	
	125.451	116.155	19.525	13.914	
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	9.830	10.040	9.830	10.040	
<b>7. Resultatandele fra associerede virksomheder</b>					
	Ejerandel	Årets resultat efter skat	Bogført værdi	Årets resultat efter skat	Bogført værdi
Obel-LFI Ejendomme A/S, København	50,0 %	72.969	484.345	-	-
Kilsmark A/S, Holstebro	49,0 %	(2.450)	-	(2.450)	-
Skandinavisk Holding A/S, Søborg	35,0 %	13.930	244.125	13.930	244.125
Rexholm A/S, Holstebro	29,5 %	7.735	125.130	7.735	125.130
		92.184	853.600	19.215	369.255

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

## NOTER

(tkr.)	Koncernen		Moderselskabet	
	2020	2019	2020	2019
<b>8. Skat</b>				
I resultatopgørelsen er indkomstskat udgiftsført med:				
Regulering tidligere år	187	355	(878)	(387)
Hensat til aktuel skat	38.636	43.683	17.153	33.161
Regulering af udskudt skat	65.793	57.879	(1.525)	1.304
	104.616	101.917	14.750	34.078
Hensættelse til udskudt skat i balancen:				
Saldo primo året	297.241	254.535	(15.092)	(36.021)
Valutakursregulering	58	12	-	-
Regulering tidligere år	71	1.246	1.811	19.625
Til-/afgang v. virksomhedskøb/-salg	-	6.971	-	-
Overført fra egenkapitalen	(2.073)	(23.402)	-	-
Overført fra resultatopgørelsen	65.793	57.879	(1.525)	1.304
	361.090	297.241	(14.806)	(15.092)
Indregning i balancen:				
Finansielle anlægsaktiver	-	-	14.806	15.092
Hensatte forpligtelser	(361.090)	(297.241)	-	-
	(361.090)	(297.241)	14.806	15.092
Selskabsskat optaget som gæld/tilgodehavende:				
Saldo primo året	41.158	(6.852)	30.198	(38.635)
Valutakursregulering	(430)	88	-	-
Regulering tidligere år	116	(891)	(2.689)	(20.012)
Overført fra egenkapitalen	(58)	428	-	-
Betalt skat i året	(51.070)	4.702	(36.532)	55.684
Overført fra resultatopgørelsen	38.636	43.683	17.153	33.161
	28.352	41.158	8.130	30.198
Indregning i balancen:				
Tilgodehavender	-	-	-	-
Kortfristet gæld	28.352	41.158	8.130	30.198
	28.352	41.158	8.130	30.198

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

## NOTER

(tkr.)

## Koncernen

## 9. Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill	Patenter og licenser	Udviklings- omkostninger
Kostpris 1/1/2020	144.485	8.244	19.435
Valutakursregulering	(2.383)	(29)	-
Årets tilgang	-	2.089	-
Årets afgang	-	-	(342)
Kostpris 31/12/2020	142.102	10.304	19.093
Afskrivninger 1/1/2020	90.660	37	5.686
Valutakursregulering	(530)	-	-
Årets afgang	-	-	-
Årets afskrivninger	3.923	1.109	2.736
Afskrivninger 31/12/2020	94.053	1.146	8.422
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2020	48.049	9.158	10.671
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	53.825	8.207	13.749

## 10. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Ejendomme under opførelse	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1/1/2020	4.235.238	281.998	104.707	69.072	70.692
Valutakursregulering	-	-	(646)	(1.905)	(1.378)
Overført fra ejendomme under opførelse	229.885	(229.885)	-	-	-
Overført til ejendomme under opførelse	(365)	365	-	-	-
Årets tilgang	34.946	168.295	6.105	3.535	8.650
Årets afgang	(112.810)	-	(519)	(1.596)	(11.072)
Kostpris 31/12/2020	4.386.894	220.773	109.647	69.106	66.892
Dagsværdireguleringer 1/1/2020	1.220.170	9.354			
Overført til ejendomme under opførelse	9.354	(9.354)			
Årets dagsværdireguleringer	275.237	-			
Tilbageførsel årets afgang	20.925	-			
Dagsværdireguleringer 31/12/2020	1.525.686	-			
Af- og nedskrivninger 1/1/2020			73.407	62.588	51.361
Valutakursregulering			(259)	(1.650)	(2.005)
Reklassifikation			-	-	709
Årets af- og nedskrivninger			4.286	2.509	3.924
Tilbageførsel af- og nedskrivninger			(519)	(1.596)	(531)
Af- og nedskrivninger 31/12/2020			76.915	61.851	53.458
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2020	5.912.580	220.773	32.732	7.255	13.434
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	5.455.408	291.352	31.300	6.484	19.331



## NOTER

<i>(tkr.)</i>	<b>Moderselskabet</b>
<b>10. Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1/1/2020	1.599
Årets tilgang	-
Årets afgang	-
Kostpris 31/12/2020	1.599
Af- og nedskrivninger 1/1/2020	1.136
Årets af- og nedskrivninger	-
Tilbageførsel af- og nedskrivninger	-
Af- og nedskrivninger 31/12/2020	1.136
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2020	463
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	463

## NOTER

(tkr.)

**11. Finansielle anlægsaktiver**

	<b>Koncernen</b>		
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Andre værdis- papirer og kapitalandele</b>	<b>Andre finansielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1/1/2020	454.540	1.471.517	8.369
Årets tilgang	75.000	82.660	753.869
Årets afgang	-	-	-
Kostpris 31/12/2020	529.540	1.554.177	762.238
Værdiregulering 1/1/2020	304.912	(356.809)	-
Udbetalt udbytte	(65.750)	(74.620)	-
Årets afgang	-	-	-
Årets værdiregulering	84.898	410.768	-
Værdiregulering 31/12/2020	324.060	(20.661)	-
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2020	853.600	1.533.516	762.238
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	759.452	1.114.708	8.369
	<b>Moderselskabet</b>		
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Andre værdis- papirer og kapitalandele</b>
Kostpris 1/1/2020	1.037.056	132.040	1.471.517
Årets tilgang	-	-	82.660
Årets afgang	-	-	-
Kostpris 31/12/2020	1.037.056	132.040	1.554.177
Værdiregulering 1/1/2020	1.157.647	235.580	(356.809)
Udbetalt udbytte	(175.000)	(15.750)	(74.620)
Årets afgang	-	-	-
Årets værdiregulering	386.908	17.385	410.768
Værdiregulering 31/12/2020	1.369.555	237.215	(20.661)
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2020	2.406.611	369.255	1.533.516
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2019	2.194.703	367.620	1.114.708

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

## NOTER

(tkr.)	Koncernen	
	2020	2019
<b>12. Varebeholdninger</b>		
Råvarer og handelsvarer	12.539	13.127
	<u>12.539</u>	<u>13.127</u>
<b>13. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af igangværende arbejder	1.246.148	1.063.442
Acontofakturering til kunder	(2.018.142)	(925.278)
	<u>(771.994)</u>	<u>138.164</u>
Indregning i balancen:		
Tilgodehavender	162.243	231.644
Gæld	(934.237)	(93.480)
	<u>(771.994)</u>	<u>138.164</u>

**14. Periodeafgrænsningsposter**

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

**15. Egenkapital**

Aktiekapitalen består af:

<b>A-aktier:</b>	
202.050 stk. á 100 kr.	20.205
<b>B-aktier:</b>	
1.797.950 stk. á 100 kr.	<u>179.795</u>
Aktiekapital i alt	<u>200.000</u>

**16. Andre hensatte forpligtelser**

	Koncernen	
	Garanti- forpligtelser	Pensions- forpligtelser
Regnskabsmæssig værdi 1/1/2020	29.411	1.633
Årets tilgang	24.217	1.146
Årets forbrug	(29.411)	(1.633)
Regnskabsmæssig værdi 31/12/2020	<u>24.217</u>	<u>1.146</u>
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
Inden for 1 år	24.217	1.146
Efter 1 år inden 5 år	-	-
	<u>24.217</u>	<u>1.146</u>

## NOTER

(tkr.)

**17. Lang gæld**

	<b>Gæld i alt 31/12 2020</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>Koncernen</b>				
Prioritetsgæld	3.199.044	151.812	3.047.232	2.694.475
Ansvarligt lån hos tilknyttet virksomhed	200.000	-	200.000	-
Anden gæld	908.174	225.985	682.189	621.882
	<u>4.307.218</u>	<u>377.797</u>	<u>3.929.421</u>	<u>3.316.357</u>
<b>Moderselskabet</b>				
Ansvarligt lån hos tilknyttet virksomhed	200.000	-	200.000	-
	<u>200.000</u>	<u>-</u>	<u>200.000</u>	<u>-</u>

**18. 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.

**19. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter udgøres primært af forudbetalt huslejeindtægter for efterfølgende år.

(tkr.)	<b>Koncernen</b>		<b>Moderselskabet</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>20. Pantsætninger</b>				
Består af:				
Til sikkerhed for prioritetslån og gæld til kreditinstitutter tkr.	3.293.020	3.133.669	-	-
er der givet pant i ejendomme med en bogført værdi på tkr.	6.054.413	5.516.348	-	-
Pantsætning af aktier i Scandinavian Tobacco Group med en markedsværdi pr. 31.12.2020 på 1,205 mio. kr. til sikkerhed for:				
- bankgæld maksimeret til 425 mio. kr.	130.882	273.365	130.882	273.365
- datterselskabers garanti, remburs og OTC maksimeret til 284 mio. kr. (2019: 284 mio. kr.)	136.931	98.396	136.931	98.396

## NOTER

(tkr.)	Koncernen		Morderselskabet	
	2020	2019	2020	2019
<b>21. Eventual og øvrige forpligtelser samt tilgodehavender</b>				
Koncernens selskaber har påtaget sig de for branchen kutymemæssige kontraktforpligtelser. Der er over for kunder stillet garanti fra banker og kautionsforsikringselskaber m.v. med beløb på	312.997	204.950	-	-
Garantier for udførte arbejder andrager normalt en periode på 1 til 5 år.				
Koncernen har forpligtet sig til at investere i alt 524 mio. kr. (2019: 460 mio. kr.) i kapitalfonde. Pr. 31.12.2020 har selskabet investeret 230 mio. kr. (2019: 153 mio. kr.), således at den resterende forpligtelse er på i alt 294 mio. kr. (2019: 307 mio. kr.).				
Kaution for datterselskabers garanti, remburs, prioritetslån og OTC-rammer, maks. 285 mio. kr. (2019: 297 mio. kr.)			137.439	120.033
Kaution for prioritetslån i datterselskaber			162.452	163.859
Leje- og leasingforpligtelser:				
< 1 år	37.518	45.003	-	-
> 1-5 år	130.502	141.180	-	-
> 5 år	97.646	117.236	-	-
Ydelser til betaling	265.666	303.419	-	-
Semco Maritime har i forbindelse med indgået lejekontrakt af hovedkontor indgået aftale om fremleje med tredjepart				
Tilgodehavende ved fremleje udgør:				
<1 år	4.184	3.394		
1-5 år	6.425	10.298		
	10.609	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 kildeskatte på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## NOTER

(tkr.)	Koncernen		Moterselskabet	
	2020	2019	2020	2019
<b>22. Nærtstående parter</b>				
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	-	-	992	980
Salg af ydelser til dattervirksomheder	-	-	2.953	2.915
Køb af ydelser fra associerede virksomheder	130	35	-	-
Salg af ydelser til associerede virksomheder	13.646	16.248	-	-
Huslejeindtægter fra kapitalejer	474	625	-	-
Huslejeindtægter fra direktion i datterselskab	200	200	-	-
Huslejeomkostninger til dattervirksomhed	-	-	718	714
Huslejeomkostninger til direktionen	84	82	84	82
Renteudgifter til kapitalejer	9.830	10.040	9.830	10.040
Tilgodehavender hos kapitalejer	17.292	31.792	17.292	31.792
Gæld til kapitalejer	200.000	175.000	200.000	175.000
Tilgodehavender hos datterselskaber	-	-	6.117	187.776
Gæld til datterselskaber	-	-	70.031	63.270

Vederlag til modervirksomhedens direktion og bestyrelse fremgår af note 4.

Moterselskabet 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.”

## Anders Christen Obel

Underskriver 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-063081277880

IP: 5.179.xxx.xxx

2021-04-20 12:46:30Z

NEM ID 

## Susanne Ladegaard

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-276584665408

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-04-20 12:48:49Z

NEM ID 

## Peter Normann

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-880232595929

IP: 91.214.xxx.xxx

2021-04-20 12:50:12Z

NEM ID 

## Mette Kirstine Agger

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-722760909609

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-20 12:51:40Z

NEM ID 

## Christen Winther Obel

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-718980393579

IP: 62.135.xxx.xxx

2021-04-20 12:51:44Z

NEM ID 

## Allan Sonnich Thomsen

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-392595857912

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-04-20 12:56:17Z

NEM ID 

## Tommy Thomsen

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-900117584537

IP: 185.4.xxx.xxx

2021-04-20 13:39:09Z

NEM ID 

## Gustav Christen Asmussen Mellentin

Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-089843369730

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-20 14:03:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B4E8Z-UZYOM-5BY76-47IP3-2HOEU-5QUJGO

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

### Underskriver 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-308015362877

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-04-21 10:26:04Z

NEM ID 

## Anne J. N. Toensberg

### Underskriver 3

På vegne af: Ernst & Young

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382725905

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-04-21 10:36:44Z

NEM ID 

## Ole Hedemann

### Underskriver 3

På vegne af: Ernst & Young

Serienummer: CVR:30700228-RID:1268145471921

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-04-21 12:26:50Z

NEM ID 


## Stella Jacobsson

### Underskriver 4

Serienummer: PID:9208-2002-2-879636506980

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-04-21 12:29:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B4E8Z-UZYOM-5BY76-47IP3-2H0EU-5QUJO

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](mailto: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>