



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

O.B.J. INVEST A/S
ENERGIVEJ 19, LINDVED, 5260 ODENSE S
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2019

Lene Borch Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	O.B.J. INVEST A/S Energivej 19 Lindved 5260 Odense S
	CVR-nr.: 25 06 56 62 Stiftet: 10. november 1999 Hjemsted: Odense S Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anette Jakobsen, formand Lene Borch Nielsen Peter Ole Borch Jakobsen
Direktion	Lene Borch Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for O.B.J. INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 12. februar 2019

Direktion:

Lene Borch Nielsen

Bestyrelse:

Anette Jakobsen
Formand

Lene Borch Nielsen

Peter Ole Borch Jakobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i O.B.J. INVEST A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for O.B.J. INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 12. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Skaarup Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne260

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed og handel med investering og handel med fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		563.538	535.738
Af- og nedskrivninger.....		-158.413	-158.413
DRIFTSRESULTAT		405.125	377.325
Andre finansielle indtægter.....		0	8
Andre finansielle omkostninger.....		-167.501	-153.803
RESULTAT FØR SKAT		237.624	223.530
Skat af årets resultat.....	1	-52.436	-51.364
ÅRETS RESULTAT		185.188	172.166
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		185.188	172.166
I ALT		185.188	172.166

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		5.268.775	5.388.617
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		84.645	123.216
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.353.420	5.511.833
ANLÆGSAKTIVER.....		5.353.420	5.511.833
Udskudte skatteaktiver.....		0	22.710
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	8.124
Tilgodehavender.....		0	30.834
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	30.834
AKTIVER.....		5.353.420	5.542.667
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		305.831	120.642
EGENKAPITAL.....	3	805.831	620.642
Hensættelse til udskudt skat.....		466	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		466	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.677.130	1.939.609
Banklån.....		0	70.070
Andre pengekreditorer.....		742.516	795.820
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.419.646	2.805.499
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	393.858	440.460
Gæld til pengeinstitutter.....		155.868	190.954
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.200	14.700
Selskabsskat.....		28.023	0
Anden gæld.....		1.535.528	1.470.412
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.127.477	2.116.526
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.547.123	4.922.025
PASSIVER.....		5.353.420	5.542.667
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.260	26.884	
Regulering af udskudt skat.....	23.176	24.480	
	52.436	51.364	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018.....	6.896.629	300.000	
Kostpris 31. december 2018.....	6.896.629	300.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	1.508.012	176.784	
Årets afskrivninger	119.842	38.571	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	1.627.854	215.355	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	5.268.775	84.645	
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2017.....	500.000	-211.101	288.899
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		331.744	331.744
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	120.643	620.643
Forslag til årets resultatdisponering.....		185.188	185.188
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	305.831	805.831
 Langfristede gældsforpligtelser			 4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2017 gæld i alt
			Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	1.939.610	262.480	568.156
Banklån.....	59.378	59.378	0
Andre pengekreditorer.....	814.516	72.000	454.516
	2.813.504	393.858	1.022.672
			3.245.959
			440.460
 Eventualposter mv.			 5
Eventualforpligtelser			
Ingen.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.940 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.269 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.948 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 650 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for O.B.J. INVEST A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Udskudt skat var tidligere indregnet med værdien af genvundne afskrivninger på ejendommen. Indregningen foretages nu af forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi.

Korrektionen er indregnet på egenkapitalen primo. Ændringen påvirker alene egenkapitalen der pr. 1. januar 2018 er forøget med 332 tkr. og pr. 31. december 2018 er forøget med 332 tkr.

Sammenligningstal er tilpasset og påvirkningen er for sidste år:

Årets resultat efter skat forøges med 26 tkr.

Balancesummen forøges med 23 tkr.

Egenkapitalen forøges med 332 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoresultat ejendomsdrift

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	13 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	7 år	10 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.