



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2024

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	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 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Ole Borch Jakobsen, formand Per Nielsen Lene Borch Nielsen Jørn Skaarup Christiansen
Direktion	Lene Borch Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Flakhaven 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 NV, den 7. marts 2024

Direktion:

Lene Borch Nielsen

Bestyrelse:

Peter Ole Borch Jakobsen
Formand

Per Nielsen

Lene Borch Nielsen

Jørn Skaarup Christiansen

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 7. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		537.461	559.724
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-119.842	-119.842
DRIFTSRESULTAT		417.619	439.882
Øvrige finansielle omkostninger.....		-67.024	-80.739
RESULTAT FØR SKAT		350.595	359.143
Skat af årets resultat.....	1	-77.628	-79.033
ÅRETS RESULTAT		272.967	280.110
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		272.967	280.110
I ALT		272.967	280.110

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		4.669.565	4.789.407
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		30.000	30.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.699.565	4.819.407
ANLÆGSAKTIVER.....		4.699.565	4.819.407
Likvide beholdninger.....		347.664	457.299
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		347.664	457.299
AKTIVER.....		5.047.229	5.276.706
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		1.548.106	1.275.139
EGENKAPITAL.....		2.048.106	1.775.139
Hensættelser til udskudt skat.....		135.146	107.084
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		135.146	107.084
Gæld til realkreditinstitutter.....		896.463	1.157.794
Andre pengekreditorer.....		96.775	165.045
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	993.238	1.322.839
Gæld til realkreditinstitutter.....		261.300	258.300
Andre pengekreditorer.....		67.100	65.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	16.000
Selskabsskat.....		1.566	8.974
Anden gæld.....		1.524.773	1.723.270
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.870.739	2.071.644
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.863.977	3.394.483
PASSIVER.....		5.047.229	5.276.706

Eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	1.275.139	1.775.139
Forslag til resultatdisponering.....		272.967	272.967
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	1.548.106	2.048.106

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	49.566	50.974		
Regulering af udskudt skat.....	28.062	28.059		
	77.628	79.033		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2023.....	6.896.629	300.000		
Kostpris 31. december 2023.....	6.896.629	300.000		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	2.107.222	270.000		
Årets afskrivninger.....	119.842	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	2.227.064	270.000		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	 4.669.565	 30.000		
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.157.763	261.300	557.400	1.416.094
Andre pengekreditorer.....	163.875	67.100	0	230.145
	1.321.638	328.400	557.400	1.646.239
 Eventualposter mv.				 4
Eventualforpligtelser				
Ingen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.670 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 650 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på i alt 650 tkr. deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Ejerpantebrev ligger tillige til sikkerhed for OJ Autolak A/S engagement med pengeinstitut.				
		2023		2022
 Medarbejderforhold				 6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		1		1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for O.B.J. INVEST A/S for 2023 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og omkostninger til lokaler 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 af resultat

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.