



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. marts 2022

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 Grønnemosevej 6 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 23. februar 2022

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 2021 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 23. februar 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		556.901	572.166
Af- og nedskrivninger.....		-119.842	-135.916
DRIFTSRESULTAT		437.059	436.250
Andre finansielle indtægter.....		5.620	1.235
Andre finansielle omkostninger.....		-92.128	-159.144
RESULTAT FØR SKAT		350.551	278.341
Skat af årets resultat.....	1	-77.168	-62.003
ÅRETS RESULTAT		273.383	216.338
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		273.383	216.338
I ALT		273.383	216.338

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		4.909.249	5.029.091
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		30.000	30.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.939.249	5.059.091
ANLÆGSAKTIVER.....		4.939.249	5.059.091
Likvide beholdninger.....		615.400	572.793
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		615.400	572.793
AKTIVER.....		5.554.649	5.631.884
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		995.029	721.647
EGENKAPITAL.....		1.495.029	1.221.647
Hensættelse til udskudt skat.....		79.025	44.361
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		79.025	44.361
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.416.066	1.671.513
Andre pengekreditorer.....		262.200	284.800
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.678.266	1.956.313
Gæld til realkreditinstitutter.....		255.400	252.400
Andre pengekreditorer.....		62.300	72.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	15.000
Selskabsskat.....		2.504	5.304
Anden gæld.....		1.966.125	2.064.859
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.302.329	2.409.563
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.980.595	4.365.876
PASSIVER.....		5.554.649	5.631.884
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	721.646	1.221.646
Forslag til resultatdisponering.....		273.383	273.383
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	995.029	1.495.029

NOTER

					Note
		2021		2020	
		kr.		kr.	
Skat af årets resultat					1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		42.504		40.304	
Regulering af udskudt skat.....		34.664		21.699	
		77.168		62.003	
 Materielle anlægsaktiver					2
				Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2021.....		6.896.629		300.000	
Kostpris 31. december 2021.....		6.896.629		300.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		1.867.538		270.000	
Årets afskrivninger		119.842		0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		1.987.380		270.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		4.909.249		30.000	
 Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.671.466	255.400	728.400	1.923.913	
Andre pengekreditorer.....	324.500	62.300	356.100	356.800	
	1.995.966	317.700	1.084.500	2.280.713	
 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 2021 udgør 4.909 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.					
 Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1		1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for O.B.J. INVEST A/S for 2021 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

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 salgsmomkostninger 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.