



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. marts 2021

---

Lene Borch Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	O.B.J. INVEST A/S Energivej 19 Lindved 5260 Odense S
	CVR-nr.: 25 06 56 62 Stiftet: 10. november 1999 Hjemsted: Odense NV Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Anette Jakobsen, formand Lene Borch Nielsen Peter Ole Borch Jakobsen
<b>Direktion</b>	Lene Borch Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 24. februar 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 24. februar 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>572.166</b>	<b>560.907</b>
Af- og nedskrivninger.....		-135.916	-158.413
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>436.250</b>	<b>402.494</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.235	0
Andre finansielle omkostninger.....		-159.144	-146.763
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>278.341</b>	<b>255.731</b>
Skat af årets resultat.....	1	-62.003	-56.252
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>216.338</b>	<b>199.479</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		216.338	199.479
<b>I ALT</b> .....		<b>216.338</b>	<b>199.479</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		5.029.091	5.148.933
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		30.000	46.074
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.059.091</b>	<b>5.195.007</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.059.091</b>	<b>5.195.007</b>
Likvide beholdninger.....		572.793	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>572.793</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.631.884</b>	<b>5.195.007</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		721.647	505.309
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.221.647</b>	<b>1.005.309</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		44.361	22.662
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>44.361</b>	<b>22.662</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.671.513	1.409.032
Andre pengekreditorer.....		649.966	699.956
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.321.479</b>	<b>2.108.988</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		252.400	268.100
Gæld til pengeinstitutter.....		0	96.772
Andre pengekreditorer.....		72.000	72.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Selskabsskat.....		5.304	28.056
Anden gæld.....		1.699.693	1.578.120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.044.397</b>	<b>2.058.048</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.365.876</b>	<b>4.167.036</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.631.884</b>	<b>5.195.007</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	505.309	1.005.309
Forslag til resultatdisponering.....		216.338	216.338
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	<b>721.647</b>	<b>1.221.647</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	40.304	34.056		
Regulering af udskudt skat.....	21.699	22.196		
	<b>62.003</b>	<b>56.252</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2020.....	6.896.629	300.000		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>6.896.629</b>	<b>300.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	1.747.696	253.926		
Årets afskrivninger .....	119.842	16.074		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>1.867.538</b>	<b>270.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>5.029.091</b>	<b>30.000</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.923.913	252.400	812.700	1.677.132
Andre pengekreditorer.....	721.966	72.000	0	771.956
	<b>2.645.879</b>	<b>324.400</b>	<b>812.700</b>	<b>2.449.088</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.924 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.029 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.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1			1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for O.B.J. INVEST A/S for 2020 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 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 %

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.

## 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 acontoskatter.

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.