



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR  
CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i  
4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |  
revisor@merrevision.dk |  
www.merrevision.dk |

## OBP Ejendom ApS

Skovbovængets Alle 1 B, st.

4000 Roskilde

CVR-nr. 30 59 34 72

### Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2016

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. maj 2017

---

Ole Brøgger Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 8           |
| Balance 31. december                            | 9           |
| Noter til årsrapporten                          | 11          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for OBP Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. maj 2017

### Direktion

Ole Brøgger Pedersen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitlejeren i OBP Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OBP Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere 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 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, 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.

Roskilde, den 4. maj 2017

**Mer Revision A/S**  
**registrerede revisorer**  
CVR-nr. 32 34 47 20

Merete Jacobsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OBP Ejendom ApS  
Skovbovængets Alle 1 B, st.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 59 34 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 23. maj 2007  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Ole Brøgger Pedersen, adm. direktør

### Revisor

Mer Revision A/S  
registrerede revisorer  
Ledreborg Allé 130i  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 65.966, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.738.414.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBP Ejendom ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Variable omkostninger

Variable omkostninger indeholder det forbrug af hjælpematerialer, køb af varer og ydelser mv. vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatte-mæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br>kr.    | <u>2015</u><br>kr.    |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>7.566</b>          | <b>303.613</b>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |             | <b>7.566</b>          | <b>303.613</b>        |
| Finansielle omkostninger               | 1           | <u>-92.138</u>        | <u>-99.257</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>-84.572</b>        | <b>204.356</b>        |
| Skat af årets resultat                 | 2           | <u>18.606</u>         | <u>-47.487</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>-65.966</u></b> | <b><u>156.869</u></b> |
| <br>                                   |             |                       |                       |
| Foreslået udbytte                      |             | 0                     | 100.000               |
| Overført resultat                      |             | <u>-65.966</u>        | <u>56.869</u>         |
|  |             | <b><u>-65.966</u></b> | <b><u>156.869</u></b> |

## Balance 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br>kr. | <u>2015</u><br>kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                    |                    |
| Investeringsejendomme                       |             | 6.334.971          | 6.064.320          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3           | <u>6.334.971</u>   | <u>6.064.320</u>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <u>6.334.971</u>   | <u>6.064.320</u>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 1.205              | 21.006             |
| Andre tilgodehavender                       |             | 20.021             | 5.222              |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | 13.905             | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u>35.131</u>      | <u>26.228</u>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u>49.651</u>      | <u>52.789</u>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <u>84.782</u>      | <u>79.017</u>      |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <u>6.419.753</u>   | <u>6.143.337</u>   |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br>kr.      | <u>2015</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                         |
| Selskabskapital                                    |             | 125.000                 | 125.000                 |
| Overført resultat                                  |             | 2.613.414               | 2.679.379               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |             | 0                       | 100.000                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4           | <u><b>2.738.414</b></u> | <u><b>2.904.379</b></u> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 766.598                 | 785.204                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <u><b>766.598</b></u>   | <u><b>785.204</b></u>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 0                       | 870.982                 |
| Anden gæld   |             | 500.000                 | 300.500                 |
| Selskabsdeltagere og ledelse                       |             | 2.135.697               | 898.033                 |
| Deposita   |             | 45.840                  | 60.840                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <u><b>2.681.537</b></u> | <u><b>2.130.355</b></u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 0                       | 31.572                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 102.713                 | 103.744                 |
| Anden gæld   |             | 130.491                 | 188.083                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <u><b>233.204</b></u>   | <u><b>323.399</b></u>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <u><b>2.914.741</b></u> | <u><b>2.453.754</b></u> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <u><b>6.419.753</b></u> | <u><b>6.143.337</b></u> |
| Eventualposter m.v.                                | 6           |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                         |                         |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2016</u><br>kr.    | <u>2015</u><br>kr.                |
|---|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                                   |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 4.782                 | 969                               |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>87.356</u>         | <u>98.288</u>                     |
|   | <b><u>92.138</u></b>  | <b><u>99.257</u></b>              |
| <br>  |                       |                                   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                                   |
| Årets regulering af udskudt skat                  | -18.606               | 47.487                            |
|   | <b><u>-18.606</u></b> | <b><u>47.487</u></b>              |
| <br>  |                       |                                   |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |                       | <u>Investeringseje<br/>ndomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2016                           |                       | 3.051.986                         |
| Tilgang i årets løb                               |                       | <u>270.651</u>                    |
| Kostpris 31. december 2016                        |                       | <u>3.322.637</u>                  |
| Opskrivninger 1. januar 2016                      |                       | <u>3.012.334</u>                  |
| Opskrivninger 31. december 2016                   |                       | <u>3.012.334</u>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    |                       | <b><u>6.334.971</u></b>           |

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

|                                      | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016           | 125.000         | 2.679.380         | 100.000                             | 2.904.380        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0               | 0                 | -100.000                            | -100.000         |
| Årets resultat                       | 0               | -65.966           | 0                                   | -65.966          |
| <b>Egenkapital 31. december 2016</b> | <b>125.000</b>  | <b>2.613.414</b>  | <b>0</b>                            | <b>2.738.414</b> |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld 1. januar 2016 | Gæld 31. december 2016 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 870.982             | 0                      | 0               | 0                   |
| Selskabsdeltagere og ledelse   | 898.033             | 2.135.697              | 0               | 2.135.697           |
| Anden gæld                     | 300.500             | 500.000                | 0               | 500.000             |
| Deposita                       | 60.840              | 45.840                 | 0               | 45.840              |
|                                | <b>2.130.355</b>    | <b>2.681.537</b>       | <b>0</b>        | <b>2.681.537</b>    |

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ole Brøgger Pedersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.