

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

CVR: 3234 4720
☎ 4632 5632

revisor@merrevision.dk
www.merrevision.dk

Mer Revision
DIN PERSONLIGE RÅDGIVNING

OBP Ejendom ApS

Vindingevej 8

4000 Roskilde

CVR-nr. 30 59 34 72

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Ole Brøgger Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. maj 2016

Direktion

Ole Brøgger Pedersen
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i OBP Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OBP Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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.

Roskilde, den 31. maj 2016

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

Merete Jacobsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

OBP Ejendom ApS
Vindingevej 8
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 59 34 72
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. maj 2007
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemsted: Roskilde

Direktion

Ole Brøgger Pedersen, adm. direktør

Revisor

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBP Ejendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændret regnskabslov

Regnskabspraksis er ændret, således at udbytte i år og fremover indregnes som egenkapital i stedet for som tidligere indregnet som gæld. Ændringen betyder, at egenkapitalen ultimo i år er forbedret med det udloddede udbytte. Ændringen har ikke haft betydning for resultatet. Ændringen er indregnet i egenkapitalen primo, og sammenligningstallene er tilpasset.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 med fradrag af omkostninger til hjælpematerialer mv. 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og gebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		303.613	306.497
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		303.613	306.497
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		303.613	2.306.497
Finansielle omkostninger	1	<u>-99.257</u>	<u>-111.518</u>
Resultat før skat		204.356	2.194.979
Skat af årets resultat	2	<u>-47.487</u>	<u>-448.172</u>
Årets resultat		<u>156.869</u>	<u>1.746.807</u>
Foreslået udbytte		100.000	98.400
Overført overskud		<u>56.869</u>	<u>1.648.407</u>
		<u>156.869</u>	<u>1.746.807</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.064.320	5.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.064.320</u>	<u>5.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.064.320</u>	<u>5.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.006	27.947
Andre tilgodehavender		5.222	0
Tilgodehavender		<u>26.228</u>	<u>27.947</u>
Likvide beholdninger		<u>52.789</u>	<u>183.698</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>79.017</u>	<u>211.645</u>
Aktiver i alt		<u>6.143.337</u>	<u>5.711.645</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.679.379	2.622.510
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	98.400
Egenkapital	4	<u>2.904.379</u>	<u>2.845.910</u>
Hensættelse til udskudt skat		785.204	737.717
Hensatte forpligtelser i alt		<u>785.204</u>	<u>737.717</u>
Gæld til realkreditinstitutter		870.982	1.321.284
Anden gæld		300.500	0
Selskabsdeltagere og ledelse		898.033	507.282
Deposita		60.840	69.840
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.130.355</u>	<u>1.898.406</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	31.572	78.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		103.744	107.000
Anden gæld		188.083	44.612
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>323.399</u>	<u>229.612</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.453.754</u>	<u>2.128.018</u>
Passiver i alt		<u>6.143.337</u>	<u>5.711.645</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	969	4.115
Andre finansielle omkostninger	<u>98.288</u>	<u>107.403</u>
	<u>99.257</u>	<u>111.518</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>47.487</u>	<u>448.172</u>
	<u>47.487</u>	<u>448.172</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringseje ndomme
		<u>2.487.666</u>
Kostpris 1. januar 2015		564.320
Tilgang i årets løb		<u>3.051.986</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>3.012.334</u>
Opskrivninger 1. januar 2015		<u>3.012.334</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>6.064.320</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>6.064.320</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.622.510	98.400	2.845.910
Betalt ordinært udbytte	0	0	-98.400	-98.400
Årets resultat	0	56.869	100.000	156.869
Egenkapital 31. december 2015	125.000	2.679.379	100.000	2.904.379

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.399.284	870.982	31.572	668.643
Selskabsdeltagere og ledelse	507.282	898.033	0	500.000
Anden gæld	0	300.500	0	300.000
Deposita	69.840	60.840	0	60.840
	1.976.406	2.130.355	31.572	1.529.483

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
6 Eventualposter mv.		
<p>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.</p>		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Realkredit Danmark har udstedt realkreditpantebreve for i alt kr. 1.221.000 i selskabets grunde og bygninger, til sikkerhed for deres tilgodehavende.</p>		
8 Hovedaktivitet		
<p>Selskabets formål er udlejning og administration af ejendomme.</p>		