

# **OBP Ejendom ApS**

Skovbovængets Alle 1 B, st.

4000 Roskilde

CVR-nr. 30 59 34 72

## **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2018**

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. marts 2019

---

Ole Brøgger Pedersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 28. februar 2019

### Direktion

Ole Brøgger Pedersen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i OBP Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for OBP Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. februar 2019

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

Samuel Jacobsen  
registreret revisor  
**MNE-nr. mne41372**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 30 59 34 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 23. maj 2007

Regnskabsår: 12. 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 2018 udviser et overskud på kr. 661.199, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.673.631.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBP Ejendom ApS for 2018 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 2018 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

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### 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 skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>386.181</b>	<b>405.494</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		515.029	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>901.210</b>	<b>405.494</b>
Finansielle omkostninger	1	-55.793	-56.674
<b>Resultat før skat</b>		<b>845.417</b>	<b>348.820</b>
Skat af årets resultat	2	-184.218	-74.801
<b>Årets resultat</b>		<b><u>661.199</u></b>	<b><u>274.019</u></b>
Overført resultat		661.199	274.019
		<b><u>661.199</u></b>	<b><u>274.019</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.850.000	6.334.971
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>6.850.000</u>	<u>6.334.971</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.850.000</u>	<u>6.334.971</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.615	3.615
Andre tilgodehavender		6.142	3.999
<b>Tilgodehavender</b>		<u>9.757</u>	<u>7.614</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>255.658</u>	<u>227.177</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>265.415</u>	<u>234.791</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.115.415</u>	<u>6.569.762</u>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.548.631</u>	<u>2.887.432</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>3.673.631</u></b>	<b><u>3.012.432</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>926.705</u>	<u>813.415</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>926.705</u></b>	<b><u>813.415</u></b>
Anden gæld		500.000	500.000
Selskabsdeltagere og ledelse		1.746.130	2.017.445
Deposita		<u>66.840</u>	<u>66.840</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.312.970</u></b>	<b><u>2.584.285</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.132	104.465
Skyldigt sambeskatningsbidrag		72.914	28.852
Anden gæld		<u>23.063</u>	<u>26.313</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>202.109</u></b>	<b><u>159.630</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.515.079</u></b>	<b><u>2.743.915</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.115.415</u></b>	<b><u>6.569.762</u></b>
Eventualposter mv.	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.122	4.058
Andre finansielle omkostninger	51.671	51.748
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>868</u>
	<b><u>55.793</u></b>	<b><u>56.674</u></b>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	70.928	27.984
Årets regulering af udskudt skat	<u>113.290</u>	<u>46.817</u>
	<b><u>184.218</u></b>	<b><u>74.801</u></b>

	<u>Investeringseje ndomme</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2018	<u>3.322.637</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>3.322.637</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	3.012.334
Årets opskrivninger	<u>515.029</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>3.527.363</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>6.850.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	2.887.432	3.012.432
Årets resultat	0	661.199	661.199
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.548.631</u></b>	<b><u>3.673.631</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ole Brøgger Pedersen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter m.m.