

# **OBP Ejendom ApS**

Ahornlunden 15, 5. 4

Himmelev

4000 Roskilde

CVR-nr. 30 59 34 72

## **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023**

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. april 2024

---

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 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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. april 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 4. april 2024

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

Samuel Jacobsen  
registreret revisor  
**mne41372**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OBP Ejendom ApS  
Ahornlunden 15, 5. 4  
Himmelev  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 59 34 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 23. maj 2007

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Ole Brøgger Pedersen, adm. direktør

### Revisor

Mer Revision A/S  
registrerede revisorer  
Betonvej 10  
4000 Roskilde

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 673.784, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.845.662.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for OBP Ejendom ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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, når levering og risikoovergang, normalt ved levering til køber 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, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### 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 acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

#### 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>447.690</b>	<b>431.236</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>947.690</b>	<b>431.236</b>
Finansielle omkostninger	1	-83.760	-44.787
<b>Resultat før skat</b>		<b>863.930</b>	<b>386.449</b>
Skat af årets resultat	2	-190.146	-85.112
<b>Årets resultat</b>		<b><u>673.784</u></b>	<b><u>301.337</u></b>
Overført resultat		673.784	301.337
		<b><u>673.784</u></b>	<b><u>301.337</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		8.100.000	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>8.100.000</b>	<b>7.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.100.000</b>	<b>7.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		530	0
Periodeafgrænsningsposter		23.342	22.126
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.872</b>	<b>22.126</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>318.046</b>	<b>572.119</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>341.918</b>	<b>594.245</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.441.918</b>	<b>8.194.245</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.720.662	5.046.878
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.845.662</b>	<b>5.171.878</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.190.178	1.080.178
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.190.178</b>	<b>1.080.178</b>
Anden gæld		300.000	800.000
Selskabsdeltagere og ledelse		845.895	885.135
Deposita		134.190	134.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.280.085</b>	<b>1.819.325</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.319	15.582
Skyldigt sambeskatningsbidrag		80.146	85.112
Anden gæld		31.528	22.170
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>125.993</b>	<b>122.864</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>1.406.078</b>	<b>1.942.189</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.441.918</b>	<b>8.194.245</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	5.046.878	5.171.878
Årets resultat	0	673.784	673.784
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>5.720.662</b>	<b>5.845.662</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.450
Andre finansielle omkostninger	<u>83.760</u>	<u>41.337</u>
	<b><u>83.760</u></b>	<b><u>44.787</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	110.000	0
Sambeskatningsbidrag	<u>80.146</u>	<u>85.112</u>
	<b><u>190.146</u></b>	<b><u>85.112</u></b>

<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.322.638</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.322.638</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	3.777.362
Årets værdireguleringer	<u>1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>4.777.362</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>8.100.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er værdiansat til kr. 8.100.000. Værdiansættelsen er baseret på et skøn i forhold til priser på tilsvarende ejendomme i området samt på afkastbaserede beregninger.

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualforpligtelser

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.