

# **O.B.R. Ejendomme A/S**

**Ved Store Dyrehave 76,2. tv., 3400 Hillerød**

**CVR-nr. 30 69 30 27**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2017.

---

Ole Bonde Rasmussen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for O.B.R. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 17. februar 2017

### **Direktion**

Ole Bonde Rasmussen

### **Bestyrelse**

Birgitte Rasmussen

Henrik Bonde Rasmussen

Ole Bonde Rasmussen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

### **Til kapitalejeren i O.B.R. Ejendomme A/S**

Vi har udført review af årsregnskabet for O.B.R. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. februar 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Christensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	O.B.R. Ejendomme A/S Ved Store Dyrehave 76,2. tv. 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 30 69 30 27
	Hjemsted: Hillerød
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Birgitte Rasmussen Henrik Bonde Rasmussen Ole Bonde Rasmussen
<b>Direktion</b>	Ole Bonde Rasmussen
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken, Slotsgade 36, 3400 Hillerød
<b>Dattervirksomhed</b>	O.B.R. Finans, ApS, Hillerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af varetagelse af ejerinteresser i tilknyttede selskaber samt udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 83.134 kr. mod 79.018 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 514.861 kr. mod 1.594.612 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2016 faldet med 7.612 kr., nemlig fra 35.747 kr. til 28.135 kr.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et resultat for 2017, der er på niveau med 2016.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for O.B.R. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed..

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning udgør opkrævet husleje for selskabets lejemål for regnskabsåret.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse og fællesudgifter mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter O.B.R. Ejendomme A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	83.134	79.018
Andre eksterne omkostninger	-72.022	-58.350
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11.112</b>	<b>20.668</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.112</b>	<b>20.668</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	521.974	1.593.796
Øvrige finansielle omkostninger	-20.205	-19.852
<b>Resultat før skat</b>	<b>512.881</b>	<b>1.594.612</b>
Skat af årets resultat	1.980	0
<b>Årets resultat</b>	<b>514.861</b>	<b>1.594.612</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overføres til overført resultat	14.861	1.594.612
<b>Disponeret i alt</b>	<b>514.861</b>	<b>1.594.612</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>1.812.200</u>	<u>1.812.200</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.812.200</u>	<u>1.812.200</u>
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>7.760.152</u>	<u>7.238.178</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.760.152</u>	<u>7.238.178</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.572.352</u></b>	<b><u>9.050.378</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	11.053
	Tilgodehavende selskabsskat	19.574	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>1.980</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.554</u>	<u>11.053</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.135</u>	<u>35.747</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>49.689</u></b>	<b><u>46.800</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.622.041</u></b>	<b><u>9.097.178</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	7.800.000	7.800.000
	Overført resultat	47.039	32.178
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>8.347.039</u></b>	<b><u>7.832.178</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.222.000	1.222.000
	Anden gæld	18.000	18.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.240.000</u>	<u>1.240.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.002	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.002</u>	<u>25.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.275.002</u></b>	<b><u>1.265.000</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.622.041</u></b>	<b><u>9.097.178</u></b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>6</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**


---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	7.800.000	-1.562.434	100.000	6.337.566
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.594.612</u>	<u>0</u>	<u>1.594.612</u>
Egenkapital 1. januar	7.800.000	32.178	0	7.832.178
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>14.861</u>	<u>500.000</u>	<u>514.861</u>
	<b><u>7.800.000</u></b>	<b><u>47.039</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>8.347.039</u></b>

**Noter**

	2016	2015	
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>			
		<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar		1.812.200	
<b>Kostpris 31. december</b>		<b>1.812.200</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>1.812.200</b>	
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar	9.193.028	9.193.028	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>9.193.028</b>	<b>9.193.028</b>	
Opskrivninger 1. januar	-1.954.850	-3.348.646	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	521.974	1.593.796	
Udbytte	0	-200.000	
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>-1.432.876</b>	<b>-1.954.850</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.760.152</b>	<b>7.238.178</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
O.B.R. Finans, Hillerød	100 %	7.760.150	521.974
		<b>7.760.150</b>	<b>521.974</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>1.222.000</b>	<b>1.222.000</b>	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.208.746	1.222.000	
Lånet er afdragsfrit frem til 30.09.2021			
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Selskabet har tinglyst et ejerpantebrev på i alt 30 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejeforeningen.			

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

### 6. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ole Bonde Rasmussen, Ved Store Dyrehave 76, 2. tv. 3400, Hillerød