



Revisionscentret Ribe
Godkendt revisionsanpartsselskab

Industrivej 50
6760 Ribe
T 7542 0955
E info@reviribe.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 18 93 63 05

FSR - danske revisorer

Obbekjær Ejendomme ApS
Gl. Landevej 14, Obbekjær
6760 Ribe

CVR nr. 36 45 88 79

Årsrapport for 1. oktober 2018 – 30. september 2019

Godkendt på generalforsamlingen den 11/02 2020

Som dirigent:



Thomas Jørgensen

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	<i>Side</i>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 1. oktober 2018 – 30. september 2019	9
Balance pr. 30. september 2019.....	10 - 11
Noter.....	12

Selskabsoplysninger

Selskabet Obbekjær Ejendomme ApS
Gl. Landevej 14, Obbekjær
6760 Ribe

CVR-nr.: 36 45 88 79
Hjemsted: Esbjerg Kommune
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september
Stiftelsesdato: 12. december 2014

Direktion Direktør Thomas Jørgensen

Kreditinstitut Nordea
Kongensgade 44-48
6700 Esbjerg

Revision Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Industrivej 50
6760 Ribe

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 for Obbekjær Ejendomme 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. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 5. december 2019

Direktion:



Thomas Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Obbekjær Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Obbekjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ribe, den 5. december 2019

Revisionscentret Ribe
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 18 93 63 05


Bjarne Barsballe
registreret revisor
mne17319

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udleje af boliger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning samt eksterne omkostninger mv.

Nettoomsætning

Indtægter fra udleje af boliger indregnes i resultatopgørelsen, og de er periodiseret således, at de omfatter perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration mv.

Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Finansieringsomkostninger på lån til fremstilling af grunde og bygninger, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	60 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		808.074	610.952
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-337.117</u>	<u>-188.738</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		470.957	422.214
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	9.054
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		-59.407	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-407.556</u>	<u>-263.992</u>
RESULTAT FØR SKAT		3.994	167.276
Skat af årets resultat		<u>9.454</u>	<u>-37.136</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>13.448</u>	<u>130.140</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>13.448</u>	<u>130.140</u>
Disponeret i alt		<u>13.448</u>	<u>130.140</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger	1	28.045.413	19.633.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>59.616</u>	<u>12.458</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>28.105.029</u>	<u>19.645.688</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>28.105.029</u>	<u>19.645.688</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2	84.718	174.814
Periodeafgrænsningsposter		<u>28.525</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>113.243</u>	<u>174.814</u>
Likvide beholdninger		<u>63.854</u>	<u>216.409</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>177.097</u>	<u>391.223</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.282.126</u>	<u>20.036.911</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>PASSIVER</u>			
<u>EGENKAPITAL</u>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud		<u>4.428.472</u>	<u>1.915.024</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>4.578.472</u></u>	<u><u>2.065.024</u></u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>318.700</u>	<u>311.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u><u>318.700</u></u>	<u><u>311.000</u></u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	3	17.529.519	7.151.697
Deposita	3	<u>428.912</u>	<u>274.512</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>17.958.431</u></u>	<u><u>7.426.209</u></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	654.000	0
Gæld til pengeinstitutter		2.826.246	8.265.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.604	241.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.746.798	1.645.847
Anden gæld		<u>61.875</u>	<u>81.759</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>5.426.523</u></u>	<u><u>10.234.678</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>23.384.954</u></u>	<u><u>17.660.887</u></u>
PASSIVER I ALT		<u><u>28.282.126</u></u>	<u><u>20.036.911</u></u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
1. <u>GRUNDE OG BYGNINGER</u>		
Regnskabsmæssig værdi	<u>28.045.413</u>	<u>19.633.230</u>
Heraf indregnede finansieringsomkostninger	<u>670.269</u>	<u>627.138</u>
2. <u>TILGODEHAVENDE SAMBESKATNINGSBIDRAG</u>		
Af det tilgodehavende sambeskatningsbidrag forfalder kr. 17.154 til betaling mere end ét år fra balancedagen.		
3. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		
Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	15.142.000	6.950.000
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>15.142.000</u>	<u>6.950.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	654.000	0
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>654.000</u>	<u>0</u>
4. <u>EVENTUALFORPLIGTELSER</u>		
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende som moderselskabet Obbekjær Byggeforretning ApS, Ribe og søsterselskabet Obbekjær Vinduer A/S har til Nordea.		
Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Obbekjær Byggeforretning ApS, Ribe, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.		
5. <u>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</u>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 18.387.290 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør kr. 25.637.190.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 2.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør kr. 2.408.223. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.		