



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 2022 – 30. september 2023

Godkendt på generalforsamlingen den 1. december 2023

Som dirigent:

Thomas Jørgensen

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 – 30. september 2023	10
Balance pr. 30. september 2023.....	11 - 12
Noter.....	13

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 20. november 2023

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 bevisgivelser 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 20. november 2023

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

Bjarne Barsballe
registreret revisor
mne17319

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning 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 samt den helejede danske dattervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske selskaber 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

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 til nettorealisation sværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
BRUTTOFORTJENESTE		1.556.029	1.855.775
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-654.478</u>	<u>-655.425</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		901.551	1.200.350
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		-104.098	-54.581
Andre finansielle omkostninger		<u>-308.184</u>	<u>-279.819</u>
RESULTAT FØR SKAT		489.269	865.950
Skat af årets resultat		<u>-130.244</u>	<u>-193.429</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>359.025</u></u>	<u><u>672.521</u></u>
Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>359.025</u>	<u>672.521</u>
Disponeret i alt		<u><u>359.025</u></u>	<u><u>672.521</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<i>Note</i>	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
<u>AKTIVER</u>			
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>			
Grunde og bygninger		39.027.808	39.622.997
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>7.952</u>	<u>17.910</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>39.035.760</u>	<u>39.640.907</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u><u>39.035.760</u></u>	<u><u>39.640.907</u></u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.777	0
Andre tilgodehavender		9.567	8.149
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.567</u>	<u>12.862</u>
Tilgodehavender i alt		<u>67.911</u>	<u>21.011</u>
Likvide beholdninger		<u>21</u>	<u>21</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u><u>67.932</u></u>	<u><u>21.032</u></u>
AKTIVER I ALT		<u><u>39.103.692</u></u>	<u><u>39.661.939</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	<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>8.252.155</u>	<u>7.893.130</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>8.402.155</u></u>	<u><u>8.043.130</u></u>
 <u>HENSATTE FORPLIGTELSE</u>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>0</u>	<u>101.900</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u><u>0</u></u>	<u><u>101.900</u></u>
 <u>GÆLDSFORPLIGTELSE</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	1	26.034.816	27.043.333
Skyldigt sambeskatningsbidrag		242.358	322.734
Deposita		<u>640.523</u>	<u>570.499</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>26.917.697</u></u>	<u><u>27.936.566</u></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	1.036.800	1.064.800
Gæld til pengeinstitutter		336.286	516.847
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.987	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.865	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.038.043	1.681.973
Skyldigt sambeskatningsbidrag		322.734	226.723
Anden gæld		<u>13.125</u>	<u>80.000</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>3.783.840</u></u>	<u><u>3.580.343</u></u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u><u>30.701.537</u></u>	<u><u>31.516.909</u></u>
 PASSIVER I ALT		 <u><u>39.103.692</u></u>	 <u><u>39.661.939</u></u>
 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	 2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

	<i>Dette år</i>	<i>Sidste år</i>
1. <u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</u>		
Restgæld der forfalder til betaling efter 5 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.204.000</u>	<u>23.130.000</u>
I alt	<u>22.204.000</u>	<u>23.130.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder indenfor 1 år:		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.036.800</u>	<u>1.064.800</u>
I alt	<u>1.036.800</u>	<u>1.064.800</u>

2. KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE OG EVENTUALPOSTER MV.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for mellemværende på op til kr. 12.500.000 som moderselskabet Obbekjær Byggeforretning ApS, Ribe og søsterselskabet Obbekjær Vinduer A/S har med Nordea.

Selskabet kautionerer for moderselskabet Obbekjær Byggeforretning ApS, Ribe' gæld til realkreditinstitutter med en hovedstol på kr. 3.114.000 og en restgæld pr. 30. september 2023 på kr. 2.427.617.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter indenfor sam-beskatningskredsen 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.

3. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 27.386.195 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør kr. 39.027.808.