

O.B.J. Ejendomsselskab ApS

Hastrupvejen 18
2690 Karlslunde
CVR-nr. 37 96 87 30

Årsrapport for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/12 2016

Ole Buch Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for O.B.J. Ejendomsselskab 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 14. december 2016

Direktion

Ole Buch Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i O.B.J. Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for O.B.J. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, den 14. december 2016

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

O.B.J. Ejendomsselskab ApS
Hastrupvejen 18
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 37 96 87 30
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 26. juni 2016
Hjemsted: Greve

Direktion

Ole Buch Jensen, direktør

Revisor

ECOMENTOR
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 395.653, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.561.372.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Andre forhold

Selskabet er etableret i regnskabsåret med tilbagevirkende kraft i forbindelse med ophørsspaltning af Tømrer- og Snedkerfirmaet Ole Buch Jensen, CVR-nr. 70180219.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> DKK
Bruttofortjeneste		890.290
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		890.290
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-169.441</u>
Resultat før finansielle poster		720.849
Finansielle omkostninger	2	<u>-212.910</u>
Resultat før skat		507.939
Skat af årets resultat	3	<u>-112.286</u>
Årets resultat		<u><u>395.653</u></u>
 Resultatdisponering		
Overført resultat		<u>395.653</u>
		<u><u>395.653</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>9.997.209</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>9.997.209</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.997.209</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>112.466</u>
Tilgodehavender		<u>112.466</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>112.466</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.109.675</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Passiver		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		3.511.372
Egenkapital	5	<u>3.561.372</u>
Hensættelse til udskudt skat		213.593
Hensatte forpligtelser i alt		<u>213.593</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.466.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.018.327
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>5.484.586</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	61.435
Banker	6	895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.344
Selskabsskat		76.890
Anden gæld		75.209
Periodeafgrænsningsposter		89.973
Deposita		526.378
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>850.124</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.334.710</u>
Passiver i alt		<u><u>10.109.675</u></u>
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten	1	
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Noter til årsrapporten

1 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet er etableret i regnskabsåret med tilbagevirkende kraft i forbindelse med ophørsspaltning af Tømrer- og Snedkerfirmaet Ole Buch Jensen, CVR-nr. 70180219.

	<u>2015/2016</u>
	DKK
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	117.899
Andre finansielle omkostninger	<u>95.011</u>
	<u>212.910</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	76.890
Årets udskudte skat	<u>35.396</u>
	<u>112.286</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2015 i forbindelse med spaltning	<u>10.837.560</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>10.837.560</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015 i forbindelse med spaltning	670.910
Årets afskrivninger	<u>169.441</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>840.351</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>9.997.209</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015 i forbindelse med spaltning	0	3.115.719	3.115.719
Årets resultat	0	395.653	395.653
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Egenkapital 30. september 2016	50.000	3.511.372	3.561.372

Selskabskapitalen består af 5.000 anparter a nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015/16</u>
	<u>DKK</u>
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	1.204.468
Mellem 1 og 5 år	261.791
Langfristet del	1.466.259
Inden for et år	61.435
	1.527.694
Gæld til tilknyttede virksomheder	
Mellem 1 og 5 år	4.018.327
Langfristet del	4.018.327
Inden for et år	0
Kortfristet del	0
	4.018.327

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med selskabets moderselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebrev på i alt kr. 1.558.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 1.925.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Selskabet har stillet sikkerhed til Grundejerforeningen A.P. Møllers Allé på kr. 80.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.B.J. Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.