

# O.B.J. Ejendomsselskab ApS

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

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2016 til 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. januar 2018

---

Ole Buch Jensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 13. december 2017

### 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 2016 - 30. september 2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

### **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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kgs. Lyngby, den 13. december 2017  
ECOMENTOR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm  
statsautoriseret revisor  
mne34367

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 37 96 87 30  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017  
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 2016/17 udviser et overskud på kr. 230.248, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.791.620.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>791.610</b>	<b>890.290</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-60.757</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>730.853</b>	<b>890.290</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-191.195</u>	<u>-169.441</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>539.658</b>	<b>720.849</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-243.904</u>	<u>-212.910</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>295.754</b>	<b>507.939</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-65.506</u>	<u>-112.286</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>230.248</u></b>	<b><u>395.653</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>230.248</u>	<u>395.653</u>
		<b><u>230.248</u></b>	<b><u>395.653</u></b>



## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.352.031	9.997.209
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>280.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>10.632.031</b></u>	<u><b>9.997.209</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>10.632.031</b></u>	<u><b>9.997.209</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.000	112.466
Andre tilgodehavender		1.482.211	0
Selskabsskat		97.328	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.670.539</b></u>	<u><b>112.466</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>138.438</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.808.977</b></u>	<u><b>112.466</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.441.008</b></u></u>	<u><u><b>10.109.675</b></u></u>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.741.620	3.511.372
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>3.791.620</b></u>	<u><b>3.561.372</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		376.427	213.593
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>376.427</b></u>	<u><b>213.593</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.466.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.238.399	4.018.327
Deposita		390.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>6.628.399</b></u>	<u><b>5.484.586</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.466.259	61.435
Banker	6	0	895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.035	19.344
Selskabsskat		76.890	76.890
Anden gæld		22.378	75.209
Periodeafgrænsningsposter		72.000	89.973
Deposita		0	526.378
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.644.562</b></u>	<u><b>850.124</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>8.272.961</b></u>	<u><b>6.334.710</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>12.441.008</b></u></u>	<u><u><b>10.109.675</b></u></u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	59.621	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.136</u>	<u>0</u>
	<b><u>60.757</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	179.312	117.899
Andre finansielle omkostninger	<u>64.592</u>	<u>95.011</u>
	<b><u>243.904</u></b>	<b><u>212.910</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-97.328	76.890
Årets udskudte skat	<u>162.834</u>	<u>35.396</u>
	<b><u>65.506</u></b>	<b><u>112.286</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2016	10.837.560	0
Tilgang i årets løb	526.017	300.000
Kostpris 30. september 2017	11.363.577	300.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	840.351	0
Årets afskrivninger	171.195	20.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	1.011.546	20.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>10.352.031</b>	<b>280.000</b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	50.000	3.511.372	3.561.372
Årets resultat	0	230.248	230.248
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>3.741.620</b>	<b>3.791.620</b>

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

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	1.204.468
Mellem 1 og 5 år	0	261.791
Langfristet del	0	1.466.259
Inden for et år	1.466.259	61.435
	<b>1.466.259</b>	<b>1.527.694</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	6.238.399	4.018.327
Langfristet del	6.238.399	4.018.327
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>6.238.399</b>	<b>4.018.327</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	390.000	0
Langfristet del	390.000	0
Øvrig kortfristet deposita	0	526.378
Kortfristet del	0	526.378
	<b>390.000</b>	<b>526.378</b>

Selskabet har opsagt realkreditlånet i RD på kr. 1.466.259 med indfrielse pr. 1. januar 2018.

### 7 Eventualposter m.v.

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

Selskabet er oprindeligt stiftet i 2015 ved spaltning. Derfor hæfter selskabet solidarisk med de øvrige modtagne selskaber, herunder Tømrrer- og Snedkerfirmaet Ole Buch Jensen A/S, for de forpligtelser, som var tilstede ved spaltningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.466.259, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2017 udgør kr. 10.352.031

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforeningen A.P. Møllers Allé er der pant på kr. 80.000 i selskabets grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O.B.J. Ejendomsselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- *Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.*

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Dette skyldes, at der er tale om logistik/lagerbygninger, hvor der ikke skønnes at være nogen væsentlig restværdi. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/2017 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 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, 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

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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:

	Brugstid		Restværdi
Bygninger	50	år	0 % *
Grund	Ingen afs.	år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	0 %

\*Der er tale om logistik/lagerbygninger hvor der ikke skønnes at være nogen væsentlig restværdi.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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 i de respektive lande, 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.