

O.B.J. Ejendomsselskab ApS

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

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2018 til 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2020

Ole Buch Jensen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 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.

Karlsunde, den 7. januar 2020

Direktion

Ole Buch Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i O.B.J. Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for O.B.J. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 7. januar 2020

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

O.B.J. Ejendomsselskab ApS

Hastrupvejen 18

2690 Karlslunde

CVR-nr.: 37 96 87 30

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

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 2018/19 udviser et overskud på kr. 109.823, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.886.037.

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>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		769.144	678.387
Personaleomkostninger	1	<u>-184.122</u>	<u>-183.652</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		585.022	494.735
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-187.349</u>	<u>-239.962</u>
Resultat før finansielle poster		397.673	254.773
Finansielle omkostninger	2	<u>-256.873</u>	<u>-273.936</u>
Resultat før skat		140.800	-19.163
Skat af årets resultat	3	<u>-30.977</u>	<u>3.757</u>
Årets resultat		<u>109.823</u>	<u>-15.406</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>109.823</u>	<u>-15.406</u>
		<u>109.823</u>	<u>-15.406</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.992.106	10.172.069
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>735.764</u>	<u>220.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.727.870</u>	<u>10.392.069</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.727.870</u>	<u>10.392.069</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.045	96.150
Selskabsskat		76.494	133.342
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.816</u>	<u>1.065</u>
Tilgodehavender		<u>176.355</u>	<u>230.557</u>
Likvide beholdninger		<u>525.157</u>	<u>495.024</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>701.512</u>	<u>725.581</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.429.382</u></u>	<u><u>11.117.650</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>3.836.037</u>	<u>3.726.214</u>
Egenkapital		<u>3.886.037</u>	<u>3.776.214</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>480.141</u>	<u>408.684</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>480.141</u>	<u>408.684</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.519.195	6.365.473
Deposita		<u>390.000</u>	<u>390.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.909.195</u>	<u>6.755.473</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	30.815
Anden gæld		63.273	69.544
Periodeafgrænsningsposter		<u>75.236</u>	<u>76.920</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>154.009</u>	<u>177.279</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.063.204</u>	<u>6.932.752</u>
Passiver i alt		<u>11.429.382</u>	<u>11.117.650</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	3.726.214	3.776.214
Årets resultat	0	109.823	109.823
Egenkapital 30. september 2019	50.000	3.836.037	3.886.037

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	178.864	178.864
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.258</u>	<u>4.788</u>
	<u>184.122</u>	<u>183.652</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	251.050	250.184
Andre finansielle omkostninger	<u>5.823</u>	<u>23.752</u>
	<u>256.873</u>	<u>273.936</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-40.480	-36.014
Årets udskudte skat	<u>71.457</u>	<u>32.257</u>
	<u>30.977</u>	<u>-3.757</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2018	11.363.577	300.000
Tilgang i årets løb	0	743.150
Afgang i årets løb	0	-300.000
Kostpris 30. september 2019	11.363.577	743.150
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	1.191.508	80.000
Årets afskrivninger	179.963	7.386
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-80.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	1.371.471	7.386
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	9.992.106	735.764

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.365.473	6.519.195	0	0
Deposita	390.000	390.000	0	0
	6.755.473	6.909.195	0	0

6 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for O.B.J. Karlslunde ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre et selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.