

# O.B.J. Ejendomsselskab ApS

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

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2020 til 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2021

---

Ole Buch Jensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 15. december 2021

### Direktion

Ole Buch Jensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til kapitalejeren i O.B.J. Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for O.B.J. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 15. december 2021

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 2020 - 30. september 2021

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 2020/21 udviser et overskud på kr. 18.559, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.969.714.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **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>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>754.878</b>	<b>739.451</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-250.477</u>	<u>-251.794</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>504.401</b>	<b>487.657</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-333.574</u>	<u>-269.423</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>170.827</b>	<b>218.234</b>
Finansielle indtægter	2	73	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-147.106</u>	<u>-134.601</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.794</b>	<b>83.633</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-5.235</u>	<u>-18.515</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>18.559</u></b>	<b><u>65.118</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>18.559</u>	<u>65.118</u>
		<b><u>18.559</u></b>	<b><u>65.118</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.632.183	9.812.145
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>517.590</u>	<u>671.202</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>10.149.773</b></u>	<u><b>10.483.347</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>10.149.773</b></u>	<u><b>10.483.347</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.670	96.334
Selskabsskat		40.411	60.236
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.466</u>	<u>29.849</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>160.547</b></u>	<u><b>186.419</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>257.948</b></u>	<u><b>964.670</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>418.495</b></u>	<u><b>1.151.089</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>10.568.268</b></u></u>	<u><u><b>11.634.436</b></u></u>



## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.919.714	3.901.155
<b>Egenkapital</b>		<b>3.969.714</b>	<b>3.951.155</b>
Hensættelse til udskudt skat		544.302	518.412
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>544.302</b>	<b>518.412</b>
Gæld til realkreditinstitutter		910.160	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.521.139	6.562.027
Deposita		390.000	390.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.821.299</b>	<b>6.952.027</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	47.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	15.500
Anden gæld		90.917	120.274
Periodeafgrænsningsposter		78.936	77.068
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>232.953</b>	<b>212.842</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.054.252</b>	<b>7.164.869</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.568.268</b>	<b>11.634.436</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	3.901.155	3.951.155
Årets resultat	0	18.559	18.559
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>3.919.714</u></b>	<b><u>3.969.714</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	244.864	246.364
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.613</u>	<u>5.430</u>
	<b><u>250.477</u></b>	<b><u>251.794</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>73</u>	<u>0</u>
	<b><u>73</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	121.469	128.847
Andre finansielle omkostninger	<u>25.637</u>	<u>5.754</u>
	<b><u>147.106</u></b>	<b><u>134.601</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-20.655	-19.756
Årets udskudte skat	<u>25.890</u>	<u>38.271</u>
	<b><u>5.235</u></b>	<b><u>18.515</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2020	11.363.577	768.050
Kostpris 30. september 2021	11.363.577	768.050
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	1.551.432	96.848
Årets afskrivninger	179.962	153.612
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	1.731.394	250.460
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>9.632.183</b>	<b>517.590</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	957.760	47.600	744.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.562.027	4.521.139	0	0
Deposita	390.000	390.000	0	0
	<b>6.952.027</b>	<b>5.868.899</b>	<b>47.600</b>	<b>744.000</b>

### 7 Eventualforpligtelser

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 at 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

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 982, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør t.kr. 9.632.

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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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 og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder. Gennemsnitligt antal ansatte er opgjort efter ATP-metoden.

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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, produktionsanlæg og maskiner 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0 %
Grund	0 år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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