Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

OBG8 ApS

c/o Byggefinansiering III K/S

Gammel Lundtoftevej 24

2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer 41 48 13 23

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2022

_____

Thomas Bloch-Heby
Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Selskabsoplysninger

Selskab
OBG8 ApS
c/o Byggefinansiering III K/S
Gammel Lundtoftevej 24
2800 Kongens Lyngby

Hjemstedskommune:	Lyngby Taarbæk
CVR-nummer:	41 48 13 23
Regnskabsperiode:	1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion
Thomas Bloch-Heby

Revisor
Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:
John Lorey Petersen

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for OBG8 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby Taarbæk, 9. maj 2022

Direktionen:

Thomas Bloch-Heby

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i OBG8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OBG8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Roskilde, 9. maj 2022

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været køb, salg, udvikling og administrations af fast ejendom, finansiering og investering og dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat, der er som forventet, anses for utilfredsstillende.

Kapitaltab
Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen.

Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening eller indskud i løbet af de kommende år.

Selskabets ledelse forventer, at der fremover fortsat kan opnås den fornødne finansiering af selskabets drift.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**-22.500**	**-22**
	Resultat før finansielle poster	**-22.500**	**-22**
	Finansielle omkostninger	-199.111	-150
	Årets resultat	**-221.611**	**-171**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-221.611	-171
	Resultatdisponering i alt	**-221.611**	**-171**

1 Antal beskæftigede

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Materielle anlægsaktiver under udførelse	125.955.315	72.168
	Materielle anlægsaktiver	**125.955.315**	**72.168**
	Anlægsaktiver i alt	**125.955.315**	**72.168**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	40
	Andre tilgodehavender	20.636	0
	Tilgodehavender	**20.636**	**40**
	Likvide beholdninger	**7.879.863**	**41.377**
	Omsætningsaktiver i alt	**7.900.498**	**41.417**
	Aktiver i alt	**133.855.814**	**113.585**

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-393.071	-171
	Egenkapital i alt	**-353.071**	**-131**
	Anden gæld	131.293.948	113.696
3	**Langfristede gældsforpligtelser**	**131.293.948**	**113.696**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.914.937	20
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.914.937**	**20**
	Gældsforpligtelser i alt	**134.208.885**	**113.716**
	Passiver i alt	**133.855.814**	**113.585**

4 Usikkerhed ved fortsat drift
5 Eventualaktiver
6 Eventualforpligtelser
7 Kontraktlige forpligtelser
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	-171	-131
Årets resultat	0	-222	-222
Egenkapital ultimo	**40**	**-393**	**-353**

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Noter	2021 DKK	2020 1.000 DKK

1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.

2 Materielle anlægsaktiver under udførelse

Kostpris 1. januar	72.167.532	0
Tilgang i årets løb	53.787.784	72.168
Kostpris 31. december	125.955.315	72.168
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	**125.955.315**	**72.168**

Af den samlede anskaffelsessum udgør finansieringsomkostninger i forbindelse med byggeriet, TDKK 8.251

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0

4 Usikkerhed ved fortsat drift

Kapitaltab
Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen.

Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres ved egen indtjening eller indskud i løbet af de kommende år.

Selskabets ledelse forventer, at der fremover fortsat kan opnås den fornødne finansiering af selskabets drift.

5 Eventualaktiver

Selskabet har valgt ikke at indregne udskudt skatteaktiv på TDKK 91.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Noter	2021 DKK	2020 1.000 DKK

7 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev i materielle anlægsaktiver under opførelse med nominelt TDKK 120.000.

Materielle anlægsaktiver under opførelses værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 125.955.

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Sammenligningstal omhandler perioden 19. juni 2020 til 31. december 2020 (6 måneder).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste
Indtægter fratrukket andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Thomas Steen Bloch-Heby
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-344637319772
IP: 93.167.xxx.xxx
2022-05-09 08:17:00 UTC
NEM ID

John Lorey Petersen
Registreret revisor
På vegne af: Dansk Revision Roskilde
Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330
IP: 188.120.xxx.xxx
2022-05-09 08:19:27 UTC
NEM ID

Thomas Steen Bloch-Heby
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-344637319772
IP: 93.167.xxx.xxx
2022-05-09 08:20:15 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: CFOIS-D2EOP-TMCJG-Y2TZ6-0183W-A2Y33

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**