

OSTENFELD REVISION

Bobjani I ApS
Grønnegade 5
4700 Næstved

CVR-nr. 38 89 45 95

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. januar 2026

Bjarne Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bobjani I 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Næstved, den 26. januar 2026

Direktion

Bjarne Ellersgaard Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Bobjani I ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Bobjani I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor 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.

Næstved, den 26. januar 2026

Ostenfeld Revision ApS

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36 07 12 81

Stiig Ostenfeld

Statsautoriseret revisor

mne10155

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bobjani I ApS
Grønnegade 5
4700 Næstved

CVR-nr.: 38894595

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Næstved

Direktion

Bjarne Ellersgaard Nielsen, direktør

Revisor

Ostenfeld Revision ApS
Statsautoriseret revisor
CVR-nr.: 36071281
Axeltorv 12, 2.
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udvikling og udlejning af samme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 558.614, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.679.542.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bobjani I ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 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

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

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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, mv.

Skat af årets resultat

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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	30 år	10 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.505.650	1.328.298
Personaleomkostninger	2	<u>-380.586</u>	<u>-66.192</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.125.064	1.262.106
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-460.019	-464.111
Andre driftsomkostninger		<u>-2.716</u>	<u>-8.148</u>
Resultat før finansielle poster		662.329	789.847
Finansielle indtægter	3	53.914	19.902
Finansielle omkostninger	4	<u>-34.398</u>	<u>-35.305</u>
Resultat før skat		681.845	774.444
Skat af årets resultat		<u>-123.231</u>	<u>-290.139</u>
Årets resultat		<u>558.614</u>	<u>484.305</u>
Overført resultat		<u>558.614</u>	<u>484.305</u>
		<u>558.614</u>	<u>484.305</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.020.144	12.331.306
Indretning af lejede lokaler		<u>26.754</u>	<u>107.882</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.046.898</u>	<u>12.439.188</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.046.898</u>	<u>12.439.188</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		219.788	192.764
Tilgodehavende mellemregninger		<u>2.483.929</u>	<u>1.715.115</u>
Tilgodehavender		<u>2.703.717</u>	<u>1.907.879</u>
Likvide beholdninger		<u>602.776</u>	<u>368.183</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.306.493</u>	<u>2.276.062</u>
Aktiver i alt		<u>15.353.391</u>	<u>14.715.250</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>11.629.542</u>	<u>11.070.928</u>
Egenkapital		<u>11.679.542</u>	<u>11.120.928</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>255.600</u>	<u>269.715</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>255.600</u>	<u>269.715</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.147.489</u>	<u>2.223.182</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.147.489</u>	<u>2.223.182</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		120.435	118.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.950	31.950
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.814	4.705
Acontobetalinger, vand og varme		183.388	51.298
Selskabsskat		137.346	166.871
Anden gæld		231.947	217.801
Deposita		<u>560.880</u>	<u>510.800</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.270.760</u>	<u>1.101.425</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.418.249</u>	<u>3.324.607</u>
Passiver i alt		<u>15.353.391</u>	<u>14.715.250</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	11.070.928	11.120.928
Årets resultat	<u>0</u>	<u>558.614</u>	<u>558.614</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>11.629.542</u>	<u>11.679.542</u>

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
1 Andre driftsindtægter		
Andre driftsindtægter	<u>0</u>	<u>26.638</u>
	<u>0</u>	<u>26.638</u>
2 Personalemkostninger		
Lønninger	377.518	61.984
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.068</u>	<u>4.208</u>
	<u>380.586</u>	<u>66.192</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.914	18.607
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.295</u>
	<u>53.914</u>	<u>19.902</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>34.398</u>	<u>35.305</u>
	<u>34.398</u>	<u>35.305</u>
5 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		