

# OSTENFELD REVISION

## **Bobjani af 15/10-1971 ApS**

CVR-nr. 38 07 51 28

## **Årsrapport for 2025**

(52. regnskabsår)

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	9
Balance pr. 31. december 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bobjani af 15/10-1971 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 Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Bobjani af 15/10-1971 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Bobjani af 15/10-1971 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 revisorerets 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 af 15/10-1971 ApS  
Grønnegade 5  
4700 Næstved

CVR-nr.: 38 07 51 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 28. november 1974

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Bjarne Nielsen, direktør

### Revisor

Ostenfeld Revision ApS  
Statsautoriseret revisor  
Axeltorv 12, 2.  
4700 Næstved

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
Jernbanegade 9  
4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og investeringsvirksomhed.

### 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. 414.390, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 11.105.301.

### 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 af 15/10-1971 ApS for 2025 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 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, med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 poster 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger	33 år	10 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### Andre værdipapirer, anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi.

### 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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

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

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.415.682</b>	<b>2.538.192</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.024.188</u>	<u>-1.304.414</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.391.494</b>	<b>1.233.778</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-745.858</u>	<u>187.995</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>645.636</b>	<b>1.421.773</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		62.866	99.074
Finansielle indtægter		158.648	82.780
Finansielle omkostninger	2	<u>-314.599</u>	<u>-382.160</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>552.551</b>	<b>1.221.467</b>
Skat af årets resultat		<u>-138.161</u>	<u>-457.967</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>414.390</u></b>	<b><u>763.500</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		221.111	0
Overført resultat		<u>193.279</u>	<u>763.500</u>
		<b><u>414.390</u></b>	<b><u>763.500</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		19.220.655	19.361.135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>13.598</u>	<u>27.196</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>19.234.253</u></b>	<b><u>19.388.331</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		261.111	198.245
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	<u>6.278.080</u>	<u>6.358.405</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.539.191</u></b>	<b><u>6.556.650</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>25.773.444</u></b>	<b><u>25.944.981</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		117.046	114.805
Andre tilgodehavender		64.239	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.484	4.383
Udskudt skatteaktiv		<u>409.697</u>	<u>296.266</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>595.466</u></b>	<b><u>415.454</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>379.718</u></b>	<b><u>1.025.122</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>975.184</u></b>	<b><u>1.440.576</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>26.748.628</u></b>	<b><u>27.385.557</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		221.111	0
Overført resultat		<u>10.684.190</u>	<u>10.490.911</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.105.301</u></b>	<b><u>10.690.911</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.200.644</u>	<u>13.227.885</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>12.200.644</u></b>	<b><u>13.227.885</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.018.768	1.006.401
Modtagne forudbetalinger fra kunder		74.053	74.053
Gæld til kapitalejer		113.002	62.610
Gæld til holding		783.370	1.090.803
Selskabsskat		251.592	0
Anden gæld		<u>1.201.898</u>	<u>1.232.894</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.442.683</u></b>	<b><u>3.466.761</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.643.327</u></b>	<b><u>16.694.646</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>26.748.628</u></b>	<b><u>27.385.557</u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	0	10.490.911	10.690.911
Årets resultat	<u>0</u>	<u>221.111</u>	<u>193.279</u>	<u>414.390</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>221.111</u></b>	<b><u>10.684.190</u></b>	<b><u>11.105.301</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	992.051	1.275.456
Andre omkostninger til social sikring	<u>32.137</u>	<u>28.958</u>
	<b><u>1.024.188</u></b>	<b><u>1.304.414</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	234.274	248.645
Kursreguleringer omkostninger	<u>80.325</u>	<u>133.515</u>
	<b><u>314.599</u></b>	<b><u>382.160</u></b>
<b>3 Finansielle anlægsaktiver</b>		
		Andre værdi- papirer og ka- pitalandele
Kostpris 1. januar 2025		<u>3.312.097</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>3.312.097</u>
Opskrivninger 1. januar 2025		3.046.308
Årets opskrivninger		<u>-80.325</u>
Opskrivninger 31. december 2025		<u>2.965.983</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b><u>6.278.080</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.234.286	13.219.412	1.018.768	8.125.787
	<b><u>14.234.286</u></b>	<b><u>13.219.412</u></b>	<b><u>1.018.768</u></b>	<b><u>8.125.787</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.219, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2025 udgør t.kr. 19.234.