



**Revisionscentret Ribe**

Godkendt revisionsanpartsselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

OBBEKJÆR EJENDOMME ApS  
Gl. Landevej 14, Obbekjær  
6760 Ribe

CVR-nr.: 36458879

ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2024 -30. september 2025

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. december 2025

---

Thomas Jørgensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for OBBEKJÆR EJENDOMME ApS.

Årsregnskabet 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 18. december 2025

Direktion

Thomas Jørgensen  
Direktør

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i OBBEKJÆR EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for OBBEKJÆR EJENDOMME ApS for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af selskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ribe, den 18. december 2025

Revisionscentret Ribe Godkendt  
Revisionsanpartsselskab  
CVR nr.: 18936305

Bjarne Barsballe  
Registreret revisor  
mne17319

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: OBBEKJÆR EJENDOMME ApS  
Gl. Landevej 14, Obbekjær  
6760 Ribe

CVR-nr.: 36458879

Stiftet: 12. december 2014

Kommune: Esbjerg

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion: Thomas Jørgensen  
Direktør

Pengeinstitut: Nordea  
Kongengade 44-48  
6700 Esbjerg

Revisor: Revisionscentret Ribe Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Industrivej 50  
6760 Ribe  
CVR nr.: 18936305

## LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for OBBEKJÆR EJENDOMME ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt den helejede danske dattervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske 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.

## BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansieringsomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af investeringsejendomme, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	60 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

### 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 aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter.

### 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.

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

### Gældsforpligtelser

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle forpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.758.647	1.980.210
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-644.520</u>	<u>-652.472</u>
Resultat før finansielle poster	1.114.127	1.327.738
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	242	0
Andre finansielle indtægter	24.620	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-23.659
Andre finansielle omkostninger	<u>-899.396</u>	<u>-662.987</u>
Resultat før skat	239.593	641.092
Skat af årets resultat	<u>-181.853</u>	<u>-249.559</u>
Årets resultat	<u>57.740</u>	<u>391.533</u>
Overført resultat	<u>57.740</u>	<u>391.533</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>57.740</u>	<u>391.533</u>

BALANCE PR. 30. september 2025  
AKTIVER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
Investeringsejendomme	37.738.766	38.383.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>37.738.766</u>	<u>38.383.286</u>
 Anlægsaktiver	 37.738.766	 38.383.286
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.884	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>11.940</u>	<u>9.873</u>
Tilgodehavender	19.824	9.873
 Likvide beholdninger	 <u>0</u>	 <u>140.295</u>
 Omsætningsaktiver	 <u>19.824</u>	 <u>150.168</u>
 Aktiver	 <u>37.758.590</u>	 <u>38.533.454</u>

BALANCE PR. 30. september 2025  
PASSIVER

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	<u>11.001.427</u>	<u>10.943.688</u>
Egenkapital	<u>11.151.427</u>	<u>11.093.688</u>
Prioritetsgæld	24.583.572	25.375.890
Deposita	627.320	674.005
Selskabsskat	<u>196.947</u>	<u>268.775</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser	25.407.839	26.318.670
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	818.100	808.700
Gæld til kreditinstitutter	36.685	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.012	25.728
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	40.562
Selskabsskat	268.775	242.358
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>3.752</u>	<u>3.748</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>1.199.324</u>	<u>1.121.096</u>
Passiver	<u>37.758.590</u>	<u>38.533.454</u>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Andre forpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser			
Prioritetsgæld	25.375.890	24.583.572	21.411.700
Deposita	674.005	627.320	0
Selskabsskat	268.775	196.947	0
Langfristede gældsforpligtigelser	26.318.670	25.407.839	21.411.700

	2024/2025	2023/2024
	DKK	DKK

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for mellemværende på op til kr. 10.000.000 som moderselskabet Obbekjær Byggeforretning ApS, Ribe og søsterselskabet Obbekjær Vinduer A/S har med Nordea.

Selskabet kautionerer for moderselskabet Obbekjær Byggeforretning ApS, Ribe' gæld til realkreditinstitutter med en hovedstol på kr. 2.366.000 og en restgæld pr. 30. september 2024 på kr. 2.183.115.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten på koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Obbekjær Byggeforretning ApS, Ribe, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 4 Andre forpligtelser

Ingen.

## NOTER

2024/2025

2023/2024

DKK

DKK

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 25.716.246 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 37.738.768.