

**Lobu Invest ApS**

**Degnevænget 80**

**7100 Vejle**

**CVR-nr. 28 11 05 02**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17/05 2016

---

Claus Buhl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 | 9           |
| Balance pr. 31. december 2015                   | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12          |
| Noter til årsrapporten                          | 13          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lobu Invest ApS  
Degnevænget 80  
7100 Vejle

CVR-nr.: 28 11 05 02  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Vejle

### Direktion

Claus Buhl  
Andrew Robert Long

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Lobu Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. maj 2016

### Direktion

Claus Buhl

Andrew Robert Long

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Lobu Invest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Lobu Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 2. maj 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Poul Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, samt drift heraf, samt aktiviteter efter ledelsens skøn.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 187.134, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.140.818.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lobu Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom. Investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommens drift.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld og lån hos kreditinstitutter er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgørelse som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015</u><br>kr.    | <u>2014</u><br>t.kr. |
|--|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 |             | <b>507.825</b>        | <b>459</b>           |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1           | <u>(61.800)</u>       | <u>104</u>           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |             | <b>446.025</b>        | <b>563</b>           |
| Finansielle omkostninger                 |             | <u>(181.646)</u>      | <u>(183)</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>                 |             | <b>264.379</b>        | <b>380</b>           |
| Skat af årets resultat                   | 2           | <u>(77.245)</u>       | <u>(68)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                    |             | <u><b>187.134</b></u> | <u><b>312</b></u>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>   |             |                       |                      |
| Overført resultat                        |             | <u>187.134</u>        | <u>312</u>           |
|  |             | <u><b>187.134</b></u> | <u><b>312</b></u>    |

**Balance pr. 31. december 2015**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2015</u><br>kr.      | <u>2014</u><br>t.kr |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                         |                     |
| Investeringsejendomme           |             | <u>7.221.223</u>        | <u>7.221</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u><b>7.221.223</b></u> | <u><b>7.221</b></u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>7.221.223</b></u> | <u><b>7.221</b></u> |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><b>7.221.223</b></u> | <u><b>7.221</b></u> |

**Balance pr. 31. december 2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015</u><br>kr.      | <u>2014</u><br>t.kr |
|--|-------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Passiver</b>                          |             |                         |                     |
| Selskabskapital                          |             | 125.000                 | 125                 |
| Overført resultat                        |             | <u>1.015.818</u>        | <u>829</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                       | 4           | <u><b>1.140.818</b></u> | <u><b>954</b></u>   |
| Gæld til realkreditinstitutter           |             | 5.023.627               | 5.163               |
| Anden gæld                               |             | <u>121.841</u>          | <u>116</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 5           | <u><b>5.145.468</b></u> | <u><b>5.279</b></u> |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 5           | 231.590                 | 262                 |
| Kreditinstitutter                        |             | 322.580                 | 389                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 103.000                 | 87                  |
| Selskabsskat                             |             | 61.245                  | 60                  |
| Anden gæld                               |             | <u>216.522</u>          | <u>190</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <u><b>934.937</b></u>   | <u><b>988</b></u>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <u><b>6.080.405</b></u> | <u><b>6.267</b></u> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <u><b>7.221.223</b></u> | <u><b>7.221</b></u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6           |                         |                     |
| Nærtstående parter og ejerforhold        | 7           |                         |                     |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <u>Selskabs-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015           | 125.000                      | 828.684                      | 953.684          |
| Årets resultat                       | 0                            | 187.134                      | 187.134          |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b> | <b>125.000</b>               | <b>1.015.818</b>             | <b>1.140.818</b> |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2015</u><br>kr. | <u>2014</u><br>t.kr.               |
|---|--------------------|------------------------------------|
| <b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>   |                    |                                    |
| Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:                                  |                    |                                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• udviklingen i markedsforholdene på den pågældende ejendomstype</li> <li>• erfaringer med køb og salg samt belåning</li> <li>• ændringer i den enkelte ejendoms forhold.</li> </ul>   |                    |                                    |
| I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. |                    |                                    |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser  | <u>(61.800)</u>    | <u>104</u>                         |
| Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme  | <u>(61.800)</u>    | <u>104</u>                         |
|   | <u>(61.800)</u>    | <u>104</u>                         |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>   |                    |                                    |
| Årets aktuelle skat   | <u>77.245</u>      | <u>68</u>                          |
|   | <u>77.245</u>      | <u>68</u>                          |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>  |                    | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
| Kostpris 1. januar 2015   |                    | <u>7.221.223</u>                   |
| Kostpris 31. december 2015  |                    | <u>7.221.223</u>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>  |                    | <u><b>7.221.223</b></u>            |

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                       | <u>2015</u>             | <u>2014</u>         |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|
|                                       | kr.                     | t.kr                |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                     |
| Efter 5 år                            | 4.098.896               | 4.063               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 924.731                 | 1.100               |
| Langfristet del                       | 5.023.627               | 5.163               |
| Inden for et år                       | 231.590                 | 262                 |
|                                       | <u><b>5.255.217</b></u> | <u><b>5.425</b></u> |
| <br><b>Anden gæld</b>                 |                         |                     |
| Mellem 1 og 5 år                      | 121.841                 | 116                 |
| Langfristet del                       | 121.841                 | 116                 |
| Øvrig kortfristet anden gæld          | 216.522                 | 190                 |
| Kortfristet del                       | 216.522                 | 190                 |
|                                       | <u><b>338.363</b></u>   | <u><b>306</b></u>   |

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.255 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 7.221.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 800 i ejendommen Ribevej 36A, Vejle til sikkerhed for bankgæld.



## Noter til årsrapporten

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Claus Buhl

Andrew Robert Long