

Lobu Invest ApS

**Stejlbjergvej 29
7120 Vejle Øst**

CVR-nr. 28 11 05 02

Årsrapport for 2019

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 02/06 2020

Claus Buhl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lobu Invest ApS
Stejlbjergvej 29
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 28 11 05 02
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
Hjemsted: Vejle

Direktion

Claus Buhl
Andrew Robert Long

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Vejle, den 2. juni 2020

Direktion

Claus Buhl

Andrew Robert Long

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Lobu Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lobu Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De 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.

Horsens, den 2. juni 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Poul Erik Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18618

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 46.590, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.285.691.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lobu Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikring og skatter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		211.139	310.800
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>4.999</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		216.138	310.800
Finansielle indtægter		0	426
Finansielle omkostninger		<u>(151.948)</u>	<u>(152.021)</u>
Resultat før skat		64.190	159.205
Skat af årets resultat	2	<u>(17.600)</u>	<u>(34.914)</u>
Årets resultat		<u>46.590</u>	<u>124.291</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>46.590</u>	<u>124.291</u>
		<u>46.590</u>	<u>124.291</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.975.450	4.970.450
Materielle anlægsaktiver		<u>4.975.450</u>	<u>4.970.450</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.975.450</u>	<u>4.970.450</u>
Andre tilgodehavender		12.300	16.701
Selskabsskat		8.400	0
Tilgodehavender		<u>20.700</u>	<u>16.701</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.700</u>	<u>16.701</u>
Aktiver i alt		<u>4.996.150</u>	<u>4.987.151</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.160.691	1.114.101
Egenkapital		1.285.691	1.239.101
Gæld til realkreditinstitutter		2.808.244	2.978.118
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.808.244	2.978.118
Gæld til realkreditinstitutter	4	169.259	169.259
Kreditinstitutter	4	284.594	189.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.150	30.150
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		274.012	228.770
Selskabsskat		0	4.914
Anden gæld		144.200	147.100
Kortfristede gældsforpligtelser		902.215	769.932
Gældsforpligtelser i alt		3.710.459	3.748.050
Passiver i alt		4.996.150	4.987.151
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.114.101	1.239.101
Årets resultat	0	46.590	46.590
Egenkapital 31. december 2019	125.000	1.160.691	1.285.691

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>4.999</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>4.999</u>	<u>0</u>
	<u>4.999</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>17.600</u>	<u>34.914</u>
	<u>17.600</u>	<u>34.914</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>4.975.450</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>4.975.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>4.975.450</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2019 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,28% for ejendommen.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Afkastkravet 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.

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,78% - 7,78%. Det kan opgøres til 7,28%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,78	7,28	7,78
Dagsværdi	5.027.126	4.975.450	4.701.113
Ændring i dagsværdi	51.676	0	(274.337)

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.961.949	2.131.823
Mellem 1 og 5 år	846.295	846.295
Langfristet del	2.808.244	2.978.118
Inden for et år	169.259	169.259
	<u>2.977.503</u>	<u>3.147.377</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.978, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 4.975.

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