



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
F 7462 4950
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Til Erhvervsstyrelsen

LOBO Ejendomme Invest ApS
Hoptrup Hovedgade 59
6100 Haderslev
CVR nr. 29 00 87 44

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015
(10. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 31 / 5 2016



Jørn Bonde

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for LOBO Ejendomme Invest ApS, Haderslev.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

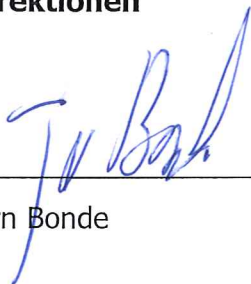
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

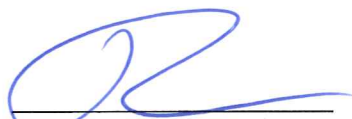
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 31. maj 2016

Direktionen



Jørn Bonde



Torben Lorentzen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LOBO Ejendomme Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LOBO Ejendomme Invest ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Årsregnskabet af aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige i forudsætningen, idet vi ved vor vurdering har lagt afgørende vægt på det i ledelsesberetningen side 5, samt i note 2 på side 13, under kapitalforhold og kapitalberedskab anførte, hvortil vi henviser.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har indberettet forkerte/fejlagtige momsbeløb til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aabenraa, den 31. maj 2016

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Michael Munk-Fredslund

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret, som er selskabets 10. regnskabsår, har udvist et resultat på kr. -443.478.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets ledelse er bekendt med, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelsen i selskabslovens § 119.

Selskabets ledelse forventer at selskabet over de kommende år ved egen indtjening vil kunne reetablere selskabets kapital.

Kapitalberedskab

Selskabets ledelse forventer løbende at stille den fornødne likviditet til rådighed for den fortsatte drift i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af grunde og bygninger samt udlejningsindtægter indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og ejendomme med udlejning til boligformål.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20%
Småanskaffelser under kr. 12.800	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele er værdiansat til regnskabsmæssig indre værdi, equity-metoden.

Dette indebærer, at kapitalandele i associerede virksomheder i balancen optages til den indre værdi og at selskabets andel af resultatet efter skat medtages i resultatopgørelsen under posten "Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder".

Ikke udloddet andel af de associerede virksomheders nettoresultat henlægges til "Reserver for nettoopskrivning af kapitalandele" under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2015

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	<u>98.669</u>	<u>281.328</u>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.054	-16.054
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	82.615	265.274
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.252	-6.431
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-412.164</u>	<u>-225.158</u>
Ordinært resultat før skat	-335.801	33.685
Skat af årets resultat	<u>-107.677</u>	<u>-12.170</u>
Årets resultat	<u><u>-443.478</u></u>	<u><u>21.515</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-443.478</u>	<u>21.515</u>
Disponeret i alt	<u><u>-443.478</u></u>	<u><u>21.515</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	3.033.124	76,8	2.894.604	62,2
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.033.124</u>	<u>76,8</u>	<u>2.894.604</u>	<u>62,2</u>
1. Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>906.941</u>	<u>23,0</u>	<u>913.193</u>	<u>19,6</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>906.941</u>	<u>23,0</u>	<u>913.193</u>	<u>19,6</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>3.940.065</u></u>	<u><u>99,7</u></u>	<u><u>3.807.797</u></u>	<u><u>81,9</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender hos associerede virk.	10.000	0,3	0	0,0
Andre tilgodehavender	0	0,0	735.000	15,8
Skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>107.677</u>	<u>0,0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.000</u>	<u>0,3</u>	<u>842.677</u>	<u>18,1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>10.000</u></u>	<u><u>0,3</u></u>	<u><u>842.677</u></u>	<u><u>18,1</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>3.950.065</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>4.650.474</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	3,2	125.000	2,7
Overført underskud	<u>-1.867.495</u>	<u>-47,3</u>	<u>-1.424.017</u>	<u>-30,6</u>
2. Egenkapital i alt	<u>-1.742.495</u>	<u>-44,1</u>	<u>-1.299.017</u>	<u>-27,9</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
3. Gæld til realkreditinstitutter	1.297.279	32,8	1.342.607	28,9
3. Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.297.279</u>	<u>32,8</u>	<u>1.342.607</u>	<u>28,9</u>
3. Kortfristet del af langfristet gæld	757.355	19,2	48.000	1,0
Kreditinstitutter	2.998.378	75,9	3.639.366	78,3
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	0,4	29.750	0,6
Anden gæld	<u>623.548</u>	<u>15,8</u>	<u>889.768</u>	<u>19,1</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.395.281</u>	<u>111,3</u>	<u>4.606.884</u>	<u>99,1</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.692.560</u>	<u>144,1</u>	<u>5.949.491</u>	<u>127,9</u>
Passiver i alt	<u>3.950.065</u>	<u>100,0</u>	<u>4.650.474</u>	<u>100,0</u>

Noter til årsrapporten

Note 1. Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted			Ejerandel	Ejerandel
	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>nom. kr.</u>	<u>i %</u>
Memalobo ApS, Rødebro	<u>1.826.386</u>	<u>-12.503</u>	<u>962.500</u>	<u>50 %</u>

Note 2. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	125.000		125.000
Overført underskud	<u>-1.424.017</u>	<u>-443.478</u>	<u>-1.867.495</u>
	<u>-1.299.017</u>	<u>-443.478</u>	<u>-1.742.495</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i anparter à kr. 1.000.

Kapitalforhold

Selskabets ledelse er bekendt med, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelsen i selskabslovens § 119.

Selskabets ledelse forventer at selskabet over de kommende år ved egen indtjening vil kunne reetablere selskabets kapital.

Kapitalberedskab

Selskabets ledelse forventer løbende at stille den fornødne likviditet til rådighed for den fortsatte drift i det kommende regnskabsår.

Note 3. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.390.607	1.345.279	48.000	1.095.279
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>709.355</u>	<u>709.355</u>	<u>0</u>
	<u>1.390.607</u>	<u>2.054.634</u>	<u>757.355</u>	<u>1.095.279</u>