



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

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

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **LOBO EJENDOMME INVEST ApS**


**Pamhule Søpark 4  
6100 Haderslev**

**CVR-nr. 29 00 87 44**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2021 til 30. juni 2022**

**(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. oktober 2022



---

Jøyn Bonde  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	9
Balance 30. juni 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for LOBO EJENDOMME 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 5. oktober 2022

### Direktion

Jørn Bonde  
direktør



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i LOBO EJENDOMME INVEST ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LOBO EJENDOMME INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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


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

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

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

Aabenraa, den 5. oktober 2022

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36



Claus Møller Hansen  
Statautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43433

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LOBO EJENDOMME INVEST ApS  
Pamhule Søpark 4  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 29 00 87 44

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Haderslev

### Direktion

Jørn Bonde, direktør

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 315.996, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 251.130.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LOBO EJENDOMME INVEST ApS for 2021/22 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til udlejning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og provisioner, der indregnes løbende i resultatopgørelse og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der betales direkte af lejer.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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	5 år	0 %

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>463.467</b>	<b>100.037</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-52.208</u>	<u>-31.297</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>411.259</b>	<b>68.740</b>
Finansielle indtægter		47.263	0
Finansielle omkostninger		<u>-142.526</u>	<u>-112.760</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>315.996</b></u>	<u><b>-44.020</b></u>
Overført resultat		<u>315.996</u>	<u>-44.020</u>
		<u><b>315.996</b></u>	<u><b>-44.020</b></u>

## Balance 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>30.06.22</u> kr.	<u>30.06.21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.242.116	2.932.918
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>26.640</u>	<u>35.856</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.268.756</b></u>	<u><b>2.968.774</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>1.023.778</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.023.778</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.292.534</b></u>	<u><b>2.968.774</b></u>
Likvide beholdninger		<u>224.950</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>224.950</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.517.484</b></u></u>	<u><u><b>2.968.774</b></u></u>

## Balance 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>30.06.22</u> kr.	<u>30.06.21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-401.130	-717.126
<b>Egenkapital</b>		<b>-251.130</b>	<b>-567.126</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.573.787	1.027.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.987	84.987
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>3.640.774</b>	<b>1.112.715</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	156.296	69.854
Kreditinstitutter		512.299	838.756
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Anden gæld		2.345.370	1.498.575
Deposita		97.875	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.127.840</b>	<b>2.423.185</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.768.614</b>	<b>3.535.900</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.517.484</b>	<b>2.968.774</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	150.000	-717.126	-567.126
Årets resultat	0	315.996	315.996
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>150.000</b>	<b>-401.130</b>	<b>-251.130</b>



## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt egenkapitalen. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Selskabet finansieres via mellemregning med samarbejdspartner, under anden gæld på i alt t.kr. 2.313 pr. balancedagen. Samarbejdspartner har til fordel for LOBO Ejendomme Invest ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavendet. Det vurderes, på baggrund heraf, at selskabet har finansiering til de kommende 12 måneders drift.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>2 Særlige poster</b>		
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	361.510	0
	<u><b>361.510</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2021	30. juni 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.079.582	3.712.083	138.296	3.121.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>102.987</u>	<u>84.987</u>	<u>18.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.182.569</b></u>	<u><b>3.797.070</b></u>	<u><b>156.296</b></u>	<u><b>3.121.693</b></u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.269, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/06 2022 udgør t.kr. 5.269.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 7.948.719 i ejendomme til sikkerhed for pengeinstitut.