

**LOBI Ejendom ApS  
Lammefjordsvej 5  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 34616981**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Steen Møbjerg Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

LOBI Ejendom ApS  
Lammefjordsvej 5  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 34616981

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Lars Ole Møller Jensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for LOBI Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.05.2016

### Direktion

Lars Ole Møller Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i LOBI Ejendom ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LOBI Ejendom ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

Anders Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme, samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat før skat udgør et overskud på 97 t.kr. før skat mod et underskud på 10 t.kr. i 2014, hvilket ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter af ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>438.335</b>	<b>298.395</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(188.563)</u>	<u>(137.769)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>249.772</b>	<b>160.626</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(153.161)</u>	<u>(170.315)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>96.611</b>	<b>(9.689)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(34.737)</u>	<u>33.444</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>61.874</u></b>	<b><u>23.755</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>61.874</u>	<u>23.755</u>
		<b><u>61.874</u></b>	<b><u>23.755</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		5.038.830	4.853.993
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>5.038.830</u>	<u>4.853.993</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.038.830</u>	<u>4.853.993</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.931	0
Andre tilgodehavender		0	128.689
Tilgodehavende selskabsskat		38.743	35.035
<b>Tilgodehavender</b>		<u>71.674</u>	<u>163.724</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>431.418</u>	<u>387.264</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>503.092</u>	<u>550.988</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.541.922</u>	<u>5.404.981</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		1.175.839	1.113.965
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.255.839</u></b>	<b><u>1.193.965</u></b>
Udskudt skat	6	200.506	113.469
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>200.506</u></b>	<b><u>113.469</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.254.472	1.389.120
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>1.254.472</u></b>	<b><u>1.389.120</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	134.648	131.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	312.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.674.255	2.250.219
Anden gæld		22.202	14.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.831.105</u></b>	<b><u>2.708.427</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.085.577</u></b>	<b><u>4.097.547</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.541.922</u></b>	<b><u>5.404.981</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	1.113.965	1.193.965
Årets resultat	0	61.874	61.874
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.175.839</b>	<b>1.255.839</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	188.563	137.769
	<b>188.563</b>	<b>137.769</b>
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	97.897	84.712
Renteomkostninger i øvrigt	55.264	85.603
	<b>153.161</b>	<b>170.315</b>
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(38.743)	(35.035)
Ændring af udskudt skat	60.877	1.591
Regulering vedrørende tidligere år	20.055	0
Effekt af ændrede skattesatser	(7.452)	0
	<b>34.737</b>	<b>(33.444)</b>
		<b>Grunde og bygninger</b> <b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.798.396
Tilgange		373.400
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>6.171.796</b>
Af- og nedskrivninger primo		(944.403)
Årets afskrivninger		(188.563)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.132.966)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.038.830</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>				
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000	80.000	0
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>80.000</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	<u>200.506</u>	<u>113.469</u>
	<u><b>200.506</b></u>	<u><b>113.469</b></u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
<b>7. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>134.648</u>	<u>131.208</u>	<u>1.254.472</u>	<u>679.637</u>
	<u><b>134.648</b></u>	<u><b>131.208</b></u>	<u><b>1.254.472</b></u>	<u><b>679.637</b></u>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LOBI Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen, den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 5.038.830 kr.