



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LOBI EJENDOM APS**  
**ODDESUNDVEJ 39, 6715 ESBJERG N**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. januar 2024

---

Lars Ole Møller Jensen

**CVR-NR. 34 61 69 81**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LOBI Ejendom ApS Oddesundvej 39 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 34 61 69 81 Stiftet: 6. juli 2012 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Ole Møller Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LOBI Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30. januar 2024

Direktion:

---

Lars Ole Møller Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i LOBI Ejendom ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LOBI Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 30. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før skat udgør 173 t.kr. mod 34 t.kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af ekstraordinære indtægter fra selskabets lejemål.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets erhvervsjendom er udlejet frem til 30.06.2024, hvorefter lejemålet står tomt. Ejendommen er endvidere sat til salg. Derudover er der efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.129.727</b>	<b>861.394</b>
Personaleomkostninger.....	1	-421.976	-287.854
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-417.838	-417.838
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>289.913</b>	<b>155.702</b>
Andre finansielle indtægter.....		566	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-117.277	-121.637
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>173.202</b>	<b>34.065</b>
Skat af årets resultat.....	3	-38.507	11.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>134.695</b>	<b>45.065</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		134.695	45.065
<b>I ALT</b> .....		<b>134.695</b>	<b>45.065</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		10.847.072	11.264.911
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.847.072	11.264.911
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.847.072</b>	<b>11.264.911</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		26.922	25.523
Tilgodehavender.....		26.922	25.523
Likvide beholdninger.....		509.352	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>536.274</b>	<b>25.523</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.383.346</b>	<b>11.290.434</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		3.260.225	3.125.530
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.340.225</b>	<b>3.205.530</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		157.000	119.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>157.000</b>	<b>119.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.487.287	5.876.709
Gæld til pengeinstitutter.....		0	585.765
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.487.287</b>	<b>6.462.474</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		356.000	322.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	625.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	27.843
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.792.913	385.960
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		507	0
Anden gæld.....		249.414	142.554
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.398.834</b>	<b>1.503.430</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.886.121</b>	<b>7.965.904</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.383.346</b>	<b>11.290.434</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	3.125.530	3.205.530
Forslag til resultatdisponering.....		134.695	134.695
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>3.260.225</b>	<b>3.340.225</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2		
Løn og gager.....	407.728	278.107		
Andre omkostninger til social sikring.....	14.248	9.747		
	<b>421.976</b>	<b>287.854</b>		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	26.353	6.906		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	90.924	114.731		
	<b>117.277</b>	<b>121.637</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	507	0		
Regulering af udskudt skat.....	38.000	-11.000		
	<b>38.507</b>	<b>-11.000</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		13.035.154		
Kostpris 31. december 2023.....		<b>13.035.154</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		1.770.244		
Årets afskrivninger .....		417.838		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		<b>2.188.082</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>10.847.072</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.843.287	356.000	4.063.287	6.198.709
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	585.765
	<b>5.843.287</b>	<b>356.000</b>	<b>4.063.287</b>	<b>6.784.474</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LOBI HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.	
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.100 t.kr. i ejendomme.	
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.847 t.kr. pr. 31.12.2023	
<b>Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning</b>	<b>8</b>
Selskabets erhvervsejendom er udlejet frem til 30.06.2024, hvorefter lejemålet står tomt. Ejendommen er endvidere sat til salg. Derudover er der efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LOBI Ejendom ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	10-30 år

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.