

**LOBO EJENDOMME APS**  
**HELGA PEDERSENS GADE 27, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2024

---

Bo Vilsgaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LOBO Ejendomme ApS	
	c/o Bo Vilsgaard, Helga Pedersens Gade 27	
	8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	36 49 02 09
	Stiftet:	14. januar 2015
	Kommune:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Vilsgaard	
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab	
	Kolding Åpark 8A, 7. sal	
	6000 Kolding	

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LOBO Ejendomme 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. april 2024

Direktion:

---

Bo Vilsgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i LOBO Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LOBO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19692

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af boligejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>465.579</b>	<b>459</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-103.759	-104
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>361.820</b>	<b>355</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.435	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-247.440	-100
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>116.815</b>	<b>255</b>
Skat af årets resultat.....	1	-43.868	-72
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>72.947</b>	<b>183</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		72.947	183
<b>I ALT</b> .....		<b>72.947</b>	<b>183</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		9.811.238	9.914
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.811.238	9.914
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.811.238</b>	<b>9.914</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.631	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.467	0
Tilgodehavender.....		24.098	0
Likvide beholdninger.....		597.284	592
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>621.382</b>	<b>592</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.432.620</b>	<b>10.506</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40
Overført resultat.....		895.460	822
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>935.460</b>	<b>862</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.948.687	8.002
Anden gæld.....		163.393	154
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.112.080	8.156
Gæld til realkreditinstitutter.....		87.000	94
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		756	10
Selskabsskat.....		15.868	46
Anden gæld.....		1.281.456	1.338
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.385.080	1.488
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.497.160</b>	<b>9.644</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.432.620</b>	<b>10.506</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	822.513	862.513
Forslag til resultatdisponering.....		72.947	72.947
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>895.460</b>	<b>935.460</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.868	72		
	<b>43.868</b>	<b>72</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		10.309.470		
Kostpris 31. december 2023.....		<b>10.309.470</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		394.473		
Årets afskrivninger .....		103.759		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023 .....		<b>498.232</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>9.811.238</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.035.687	87.000	7.300.000	8.097.075
Anden gæld.....	163.393	0	163.393	154.315
	<b>8.199.080</b>	<b>87.000</b>	<b>7.463.393</b>	<b>8.251.390</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til kreditforening 8.036 tkr. er der givet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 9.811 tkr.				
			2023	2022
<b>Medarbejderforhold</b>				<b>5</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1
Eneste ansatte er selskabets direktør der ikke modtager vederlag.				

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for LOBO Ejendomme 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****Nettoomsætning**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**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 måles til kostpris.

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	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

## 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatter.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.