

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Lobu Invest ApS

Stejlbjergvej 29
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 28 11 05 02

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/06 2025

Claus Buhl
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	8
Balance pr. 31. december 2024	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lobu Invest ApS
Stejlbjergvej 29
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 28 11 05 02
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Vejle

Direktion

Claus Buhl, direktør
Andrew Robert Long, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Lobu 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 27. juni 2025

Direktion

Claus Buhl
direktør

Andrew Robert Long
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Lobu Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lobu Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

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

Horsens, den 27. juni 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, samt drift heraf, samt aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 405.503, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 481.755.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lobu Invest ApS for 2024 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.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikring og skatter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		414.831	384.666
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>462.802</u>	<u>202.065</u>
Resultat før finansielle poster		877.633	586.731
Finansielle indtægter		288	47
Finansielle omkostninger	1	<u>(472.418)</u>	<u>(210.506)</u>
Resultat før skat		405.503	376.272
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>405.503</u>	<u>376.272</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>405.503</u>	<u>376.272</u>
		<u>405.503</u>	<u>376.272</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>6.600.000</u>	<u>6.094.260</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.600.000</u>	<u>6.094.260</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.600.000</u>	<u>6.094.260</u>
Andre tilgodehavender		15.355	15.765
Selskabsskat		<u>4.000</u>	<u>8.000</u>
Tilgodehavender		<u>19.355</u>	<u>23.765</u>
Værdipapirer	1	<u>908</u>	<u>46.247</u>
Værdipapirer		<u>908</u>	<u>46.247</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.263</u>	<u>70.012</u>
Aktiver i alt		<u>6.620.263</u>	<u>6.164.272</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		356.755	(48.747)
Egenkapital		481.755	76.253
Gæld til realkreditinstitutter		5.246.322	5.345.299
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.246.322	5.345.299
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	131.834	127.460
Kreditinstitutter		138.002	296.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.574	26.437
Gæld til kapitalinteressere		5.920	5.920
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		336.010	180.344
Anden gæld		35.846	0
Deposita		106.000	106.000
Kortfristede gældsforpligtelser		892.186	742.720
Gældsforpligtelser i alt		6.138.508	6.088.019
Passiver i alt		6.620.263	6.164.272
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	(48.748)	76.252
Årets resultat	0	405.503	405.503
Egenkapital 31. december 2024	125.000	356.755	481.755

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(45.334)</u>	<u>(32.168)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>908</u>	<u>46.247</u>
Ejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>462.802</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.600.000</u>	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		5.842.195
Tilgang i årets løb		<u>42.938</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>5.885.133</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		252.065
Årets værdireguleringer		<u>462.802</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>714.867</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>6.600.000</u>

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 31. december 2024 har ledelsen fastlagt et afkast på 6,00 %, svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme med sekundær beliggenhed i Trekantsområdet, ifølge markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter. Der opjusteres til et afkastkrav på 8,00 %.

En af selskabets investeringsejendomme er pr. balancedagen nedskrevet til dagsværdi. Nedskrivningen er foretaget på baggrund af den salgpris, der er opnået ved et efterfølgende salg af ejendommen kort efter regnskabsårets afslutning. Dagsværdien vurderes således at afspejle ejendommens reelle markedsværdi på balancedagen.

Denne ejendom er indregnet til en dagsværdi på 1.900 t.kr.

Den anden ejendom forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringsejendommene er således indregnet til dagsværdi på $(100/8,00 \% = 12,5 \times 378.948 \text{ t.kr.} = 4.700 \text{ t.kr.}$ i lighed med sidste år korrigeret for tilgange.

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5% - 8,5%. Det kan opgøres til 8,00%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,50)%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>7,50</u>	<u>8,00</u>	<u>8,50</u>
Dagsværdi	<u>5.060.000</u>	<u>4.700.000</u>	<u>4.460.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>360.000</u>	<u>0</u>	<u>(240.000)</u>

Investeringsejendommen Ribevej er indregnet til 4.700 t.kr. i dagsværdi jf. ovenstående følsomhedsberegning.

Investeringsejendommen Sledeparken er indregnet til 1.900 t.kr. i dagsværdi baseret på salgsprisen efter regnskabsafslutningen.

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.472.759</u>	<u>5.378.156</u>	<u>131.834</u>	<u>4.670.937</u>
	<u>5.472.759</u>	<u>5.378.156</u>	<u>131.834</u>	<u>4.670.937</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.378, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 6.600.