

Lofa Invest ApS

Sørupvej 100
3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 02 45 65

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2016 (4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. maj 2017

Charlotte Mark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Lofa Invest 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 4. maj 2017

Direktion

Charlotte Mai Mark
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Lofa Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lofa Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Helsinge, den 4. maj 2017

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lofa Invest ApS
Sørupvej 100
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 35 02 45 65
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. januar 2013
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Charlotte Mai Mark, direktør

Revisor

Nordkyst Revision P/S

Østergade 20
3200 Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 76.245, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 5.155.001.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lofa Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

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 virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Grunde og bygninger optages til beregnet værdi på baggrund af en forrentningsmetode. Der er taget kontakt til ejendomsmæglere og banker i området, som har oplyst at en forrentning vil ligge mellem 8 - 10 %. Ud fra et forsigtighedsprincip, er der valgt en forrentning på 15%. Opskrivningen bindes under egenkapitalen.

Der afskrives på ejendomme, dog ikke grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		305.668	33.974
Personaleomkostninger	1	<u>-237.154</u>	<u>-22.462</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		68.514	11.512
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-46.074</u>	<u>659.004</u>
Resultat før finansielle poster		22.440	670.516
Finansielle indtægter		466.337	4
Finansielle omkostninger		<u>-456.748</u>	<u>-381.726</u>
Resultat før skat		32.029	288.794
Skat af årets resultat	3	<u>44.216</u>	<u>-98.203</u>
Årets resultat		<u>76.245</u>	<u>190.591</u>
Overført resultat		<u>76.245</u>	<u>190.591</u>
		<u>76.245</u>	<u>190.591</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		7.960.442	2.175.908
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.654	14.550
Materielle anlægsaktiver	4	8.045.096	2.190.458
Deposita		45.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver		45.000	45.000
Anlægsaktiver i alt		8.090.096	2.235.458
Udskudt skatteaktiv		78.186	37.388
Tilgodehavender		78.186	37.388
Værdipapirer		25.000	0
Værdipapirer		25.000	0
Likvide beholdninger		505	30.844
Omsætningsaktiver i alt		103.691	68.232
Aktiver i alt		8.193.787	2.303.690

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		4.939.469	0
Overført resultat		135.532	59.287
Egenkapital	5	5.155.001	139.287
Anden gæld		0	1.540.000
Deposita		67.900	0
Langfristede gældsforpligtelser		67.900	1.540.000
Banker		2.804.064	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til associerede virksomheder		3.987	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68.730	13.611
Selskabsskat		0	77.725
Anden gæld		82.105	426.067
Deposita		0	95.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.970.886	624.403
Gældsforpligtelser i alt		3.038.786	2.164.403
Passiver i alt		8.193.787	2.303.690
Leje og leasingforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	235.685	0
Andre omkostninger til social sikring	1.469	0
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>22.462</u>
	<u>237.154</u>	<u>22.462</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	46.074	4.850
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>0</u>	<u>-663.854</u>
	<u>46.074</u>	<u>-659.004</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	77.725
Årets udskudte skat	-40.798	20.478
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-3.418</u>	<u>0</u>
	<u>-44.216</u>	<u>98.203</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	2.541.358	43.750
Tilgang i årets løb	510.419	85.374
Kostpris 31. december 2016	<u>3.051.777</u>	<u>129.124</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	0	0
Årets opskrivninger	4.939.469	0
Opskrivninger 31. december 2016	<u>4.939.469</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	29.200
Årets afskrivninger	30.804	15.270
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>30.804</u>	<u>44.470</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>7.960.442</u></u>	<u><u>84.654</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	0	59.287	139.287
Årets opskrivning	0	4.939.469	0	4.939.469
Årets resultat	0	0	76.245	76.245
Egenkapital 31. december 2016	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>4.939.469</u></u>	<u><u>135.532</u></u>	<u><u>5.155.001</u></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
6 Leje og leasingforpligtelser		
Leje og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	<u>41.680</u>	<u>0</u>
	<u>41.680</u>	<u>0</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for banker, t.kr. 2.804, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 7.960.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE
Tlf. 4879 9111 - Fax. 4879 7851

Kjeld Birk
Ole Jørgensen
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: revi@nordkyst-revision.dk
www.nordkyst-revision.dk