

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 2017 (5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. marts 2018

Charlotte Mai Mark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2017	
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 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 8. marts 2018

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 2017 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 8. marts 2018

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
MNE-nr. mne2940

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lofa Invest ApS
Sørupvej 100
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 35 02 45 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 15. januar 2013

Regnskabsår: 5. 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 9.455.040, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 14.610.041.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2017 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

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.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

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 2017 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.125.927	305.668
Personaleomkostninger	1	<u>-275.643</u>	<u>-237.154</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		850.284	68.514
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-22.625</u>	<u>-46.074</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		827.659	22.440
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>8.896.022</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		9.723.681	22.440
Finansielle indtægter		83	466.337
Finansielle omkostninger		<u>-96.381</u>	<u>-456.748</u>
Resultat før skat		9.627.383	32.029
Skat af årets resultat	3	<u>-172.343</u>	<u>44.216</u>
Årets resultat		<u>9.455.040</u>	<u>76.245</u>
Foreslået udbytte		300.000	0
Overført resultat		<u>9.155.040</u>	<u>76.245</u>
		<u>9.455.040</u>	<u>76.245</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	17.678.371	0
Grunde og bygninger	5	0	7.960.442
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	76.029	84.655
Materielle anlægsaktiver		17.754.400	8.045.097
Deposita		45.000	45.000
Finansielle anlægsaktiver		45.000	45.000
Anlægsaktiver i alt		17.799.400	8.090.097
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.650	0
Andre tilgodehavender		2.500	0
Udskudt skatteaktiv		421	78.186
Tilgodehavender		99.571	78.186
Værdipapirer		0	25.000
Værdipapirer		0	25.000
Likvide beholdninger		0	505
Omsætningsaktiver i alt		99.571	103.691
Aktiver i alt		17.898.971	8.193.788

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		0	4.939.469
Overført resultat		14.230.041	135.532
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital	6	14.610.041	5.155.001
Deposita		138.600	67.900
Langfristede gældsforpligtelser		138.600	67.900
Banker		2.779.630	2.804.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		87.517	68.730
Gæld til associerede virksomheder		0	3.987
Selskabsskat		94.578	0
Anden gæld		176.605	82.106
Kortfristede gældsforpligtelser		3.150.330	2.970.887
Gældsforpligtelser i alt		3.288.930	3.038.787
Passiver i alt		17.898.971	8.193.788
Leje og leasingforpligtelser	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	269.993	235.685
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.650</u>	<u>1.469</u>
	<u>275.643</u>	<u>237.154</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>22.625</u>	<u>46.074</u>
	<u>22.625</u>	<u>46.074</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	94.578	0
Årets udskudte skat	77.765	-40.798
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-3.418</u>
	<u>172.343</u>	<u>-44.216</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2017	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	3.051.777
Tilgang i årets løb	971.907
Afgang i årets løb	-172.332
Kostpris 31. december 2017	<u>3.851.352</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	4.908.665
Årets værdireguleringer	8.916.631
Årets tilbageførte værdireguleringer	1.723
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>13.827.019</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>17.678.371</u>

Skønnet dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 7% p.a. Ved ændring af afkastkravet på 1%-point, ændres dagsværdi med ca. t.kr. 2.870

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	3.051.777	129.124
Tilgang i årets løb	0	14.000
Afgang i årets løb	-3.051.777	0
Kostpris 31. december 2017	0	143.124
Opskrivninger 1. januar 2017	4.939.469	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-4.939.469	0
Opskrivninger 31. december 2017	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	30.804	44.470
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-30.804	0
Årets afskrivninger	0	22.625
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	67.095
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	76.029

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	4.939.469	135.532	0	5.155.001
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraxis	0	-4.939.469	4.939.469	0	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	80.000	0	5.075.001	0	5.155.001
Årets resultat	0	0	9.155.040	300.000	9.455.040
Egenkapital 31. december 2017	80.000	0	14.230.041	300.000	14.610.041

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

7 Leje og leasingforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing
Samlede fremtidige leasingydelser:

	2017 kr.	2016 kr.
Inden for et år	35.071	41.680
Mellem 1 og 5 år	40.916	0
	75.987	41.680

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fyla ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for banker, t.kr. 2.780, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 17.678.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.000 i ovenstående grunde og bygninger.

NORDKYST REVISION P/S

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

Kjeld Birk
Ole Jørgensen
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:
www.nordkyst-revision.dk