

# **LOFA INVEST ApS**

Sørupvej 100

3480 Fredensborg

CVR-nr. 35024565

## **Årsrapport for 2015**

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. februar 2016

---

Charlotte Mai Mark  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 2. februar 2016

### Direktion

Charlotte Mai Mark  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LOFA INVEST ApS Sørupvej 100 3480 Fredensborg
E-mail	lofainvest@gmail.com
CVR-nr.	35024565
Stiftelsesdato	15. januar 2013
Hjemsted	Fredensborg
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Charlotte Mai Mark , Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	SparNord <a href="http://www.Sparnord.dk">www.Sparnord.dk</a>

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, sælge og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 190.591, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 2.303.690, og en egenkapital på kr. 139.287.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for LOFA INVEST ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af

## Anvendt regnskabspraksis

aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år	0%
Koncessioner, patenter, licenser, varemærker og lignende rettigheder	10 år	0%
Goodwill	5 år	0%
Bygninger	20-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Direktionen mener at anskaffessummen er nuværende markedsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>33.974</b>	<b>539.427</b>
Personaleomkostninger	1	-22.462	-18.408
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		659.004	-120.178
<b>Driftsresultat</b>		<b>670.516</b>	<b>400.841</b>
Finansielle indtægter	2	4	69
Finansielle omkostninger	3	-381.726	-322.135
<b>Resultat før skat</b>		<b>288.794</b>	<b>78.775</b>
Skat af årets resultat	4	-98.203	15.248
<b>Årets resultat</b>		<b>190.591</b>	<b>94.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		190.591	94.023
		<b>190.591</b>	<b>94.023</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	14.550	19.400
Investeringsjendomme	6	2.175.908	2.359.776
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.190.458</b>	<b>2.379.176</b>
Deposita		45.000	45.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>45.000</b>	<b>45.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.235.458</b>	<b>2.424.176</b>
Andre tilgodehavender		0	101.430
Periodeafgrænsningsposter		0	8.723
Udskudte skatteaktiver		37.388	57.866
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.388</b>	<b>168.019</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.844</b>	<b>210.859</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>68.232</b>	<b>378.878</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.303.690</b>	<b>2.803.054</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat	7	59.287	-131.303
<b>Egenkapital</b>		<b>139.287</b>	<b>-51.303</b>
Anden gæld		1.540.000	2.700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.540.000</b>	<b>2.700.000</b>
Gæld til banker		0	3.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	39.897
Selskabsskat		77.725	0
Anden gæld		534.678	110.758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>624.403</b>	<b>154.357</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.164.403</b>	<b>2.854.357</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.303.690</b>	<b>2.803.054</b>
Ejerskab	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	22.462	18.408
	<b>22.462</b>	<b>18.408</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4	69
	<b>4</b>	<b>69</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	80.000	0
Andre finansielle omkostninger	301.726	322.135
	<b>381.726</b>	<b>322.135</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets skat	77.725	42.618
Regulering udskudt skat	20.478	-57.866
	<b>98.203</b>	<b>-15.248</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	43.750	49.500
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	24.250
Afgang i årets løb	0	-30.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.750</b>	<b>43.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	-24.350	-9.900
Årets afskrivninger	-4.850	-14.450
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-29.200</b>	<b>-24.350</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.550</b>	<b>19.400</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.359.776	3.932.598
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.510.201	1.137.906
Afgang i årets løb	-1.694.069	-2.710.728
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.175.908</b>	<b>2.359.776</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.175.908</b>	<b>2.359.776</b>

**Noter****7. Overført resultat**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo primo	-131.304	-225.326
Årets tilgang	190.591	94.023
<b>Saldo ultimo</b>	<b>59.287</b>	<b>-131.303</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Anden gæld	1.540.000		1.540.000
	<b>1.540.000</b>	<b>0</b>	<b>1.540.000</b>

**9. Ejerskab**

100 % - Charlotte Mai Mark

**10. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for langfristetgæld 1540 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme.