

# Lofa Invest A/S

Karen Blixens Vej 18  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 35 02 45 65

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023 (11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. juni 2024

---

Charlotte Mai Mark  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Internt regnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
1. januar - 31. december 2023	
Balance 31. december 2023	7
Noter til internt regnskab	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt det interne regnskab for 1. januar - 31. december 2023 for Lofa Invest A/S.

Det interne regnskab aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at det interne regnskab giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Rungsted Kyst, den 13. juni 2024

### **Direktion**

Charlotte Mai Mark  
direktør

### **Bestyrelse**

Christian Mark  
formand

Thea Marie Molsgaard Mark

Charlotte Mai Mark

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Lofa Invest A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af det interne regnskab for Lofa Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Det interne regnskab udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at det interne regnskab 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af det interne regnskab". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for det interne regnskab

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et internt regnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde det interne regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af det interne regnskab er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde det interne regnskab på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af det interne regnskab

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om det interne regnskab. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om det interne regnskab og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om det interne regnskab.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om det interne regnskab omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af det interne regnskab er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med det interne regnskab eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med det interne regnskab og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 13. juni 2024

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lofa Invest A/S  
Karen Blixens Vej 18  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 35 02 45 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 15. januar 2013

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Hørsholm

### Bestyrelse

Christian Mark, formand  
Thea Marie Molsgaard Mark  
Charlotte Mai Mark

### Direktion

Charlotte Mai Mark, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Høgevej 15A  
3400 Hillerød

## 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 628.143, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 19.083.788.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 31.642. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed for bundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 2.559, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.605.884</b>	<b>1.488.762</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-67.550</u>	<u>-113.967</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.538.334</b>	<b>1.374.795</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.200</u>	<u>-2.250</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.537.134</b>	<b>1.372.545</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-169.646</u>	<u>-810.711</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.367.488</b>	<b>561.834</b>
Finansielle indtægter		89.054	747.154
Finansielle omkostninger		<u>-677.203</u>	<u>-567.795</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>779.339</b>	<b>741.193</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-151.196</u>	<u>-179.454</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>628.143</u></b>	<b><u>561.739</u></b>
Foreslået udbytte		2.136.429	185.000
Overført resultat		<u>-1.508.286</u>	<u>376.739</u>
		<b><u>628.143</u></b>	<b><u>561.739</u></b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	31.642.006	30.810.302
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>1.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>31.642.006</u></b>	<b><u>30.811.502</u></b>
Deposita		<u>15.000</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>31.657.006</u></b>	<b><u>30.811.502</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.136.429	182.125
Andre tilgodehavender		31.082	0
Udskudt skatteaktiv		<u>37.586</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.205.097</u></b>	<b><u>182.125</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.205.097</u></b>	<b><u>182.125</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>33.862.103</u></b>	<b><u>30.993.627</u></b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		16.547.359	18.055.645
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.136.429	185.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>19.083.788</b>	<b>18.640.645</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.495.428	4.495.428
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.495.428</b>	<b>4.495.428</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.104.545	5.835.234
Anden gæld		149.735	214.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>9.254.280</b>	<b>6.049.294</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	342.078	262.135
Banker		131.088	907.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.190	75.147
Selskabsskat		188.782	255.219
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	94.361
Anden gæld		0	1.605
Deposita		289.469	211.981
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.028.607</b>	<b>1.808.260</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.282.887</b>	<b>7.857.554</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>33.862.103</b>	<b>30.993.627</b>



## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	<u>143.124</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>143.124</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	141.924
Årets afskrivninger	<u>1.200</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>143.124</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	18.055.645	185.000	18.640.645
Betalt ordinært udbytte	0	0	-185.000	-185.000
Årets resultat	0	-1.508.286	2.136.429	628.143
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>16.547.359</b>	<b>2.136.429</b>	<b>19.083.788</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.097.369	9.446.623	342.078	7.565.193
Anden gæld	214.060	149.735	0	0
	<b>6.311.429</b>	<b>9.596.358</b>	<b>342.078</b>	<b>7.565.193</b>

### 9 Eventualforpligtelser

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.447, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 31.642.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.490 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 3.490 er i selskabets egen besiddelse. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 31.416.

#### 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lofa Invest A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

## Noter

### 11 Anvendt regnskabspraksis

Det interne regnskab for Lofa Invest A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Det interne regnskab for 2023 er aflagt i DKK

#### 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 det interne regnskab 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.

## Noter

### 11 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

#### Skat af årets resultat

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

#### 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

## Noter

### 11 Anvendt regnskabspraksis

#### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

##### Egenkapital

##### Selskabsskat og udskudt skat

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD  
Tlf. 48 79 91 11

---

Kjeld Birk  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: [revi@nordkyst-revision.dk](mailto:revi@nordkyst-revision.dk)  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)