

# **Loha Ejendomme ApS**

**c/o Lone Jensen, Kongstedlundvej 10, 9200 Aalborg SV**

**CVR-nr. 35 20 95 30**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2018.

---

Lone Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Loha Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 20. december 2017

**Direktion**

Lone Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Loha Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Loha Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 20. december 2017

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Loha Ejendomme ApS c/o Lone Jensen Kongstedlundvej 10 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 35 20 95 30
	Stiftet: 3. april 2013
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lone Jensen
<b>Revisor</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup
<b>Bankforbindelse</b>	Jutlander Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Loha Holding Aalborg ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har lighed med tidligere år bestået af at drive handel, salg og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 460.511 kr. mod 410.326 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 171.267 kr. mod 16.852 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Loha Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

#### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Loha Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>460.511</b>	<b>410.326</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-107.819	-74.050
<b>Driftsresultat</b>	<b>352.692</b>	<b>336.276</b>
Andre finansielle indtægter	164.453	107.059
2 Øvrige finansielle omkostninger	-297.573	-421.273
<b>Resultat før skat</b>	<b>219.572</b>	<b>22.062</b>
Skat af årets resultat	-48.305	-5.210
<b>Årets resultat</b>	<b>171.267</b>	<b>16.852</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	171.267	16.852
<b>Disponeret i alt</b>	<b>171.267</b>	<b>16.852</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	11.643.775	7.034.471
Materielle anlægsaktiver i alt	11.643.775	7.034.471
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.773.974	3.773.495
Finansielle anlægsaktiver i alt	3.773.974	3.773.495
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.417.749</b>	<b>10.807.966</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	29.622	13.709
Andre tilgodehavender	11.487	11.487
Periodeafgrænsningsposter	8.519	6.016
Tilgodehavender i alt	49.628	31.212
Likvide beholdninger	1.705.057	2.153.244
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.754.685</b>	<b>2.184.456</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.172.434</b>	<b>12.992.422</b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	645.704	474.436
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>725.704</b>	<b>554.436</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.091.891	12.215.231
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.091.891	12.215.231
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.910	6.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.048	0
Selskabsskat	64.218	102.146
Anden gæld	279.663	114.409
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	354.839	222.755
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.446.730</b>	<b>12.437.986</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.172.434</b>	<b>12.992.422</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>297.573</u>	<u>421.273</u>
	<u><b>297.573</b></u>	<u><b>421.273</b></u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris 1. oktober 2016		7.203.250
Tilgang		<u>4.717.123</u>
<b>Kostpris 30. september 2017</b>		<u><b>11.920.373</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016		168.779
Årets afskrivninger		<u>107.819</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017</b>		<u><b>276.598</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>		<u><b>11.643.775</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

## Noter

---

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2016	474.437	457.584
Årets overførte overskud eller underskud	<u>171.267</u>	<u>16.852</u>
	<b><u>645.704</u></b>	<b><u>474.436</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret pantebreve i grund og bygninger overfor ejerforeninger på i alt 70 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Loha Holding Aalborg ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.