



Registeret revisionspartnerselskab
Gl. Ringsvedvej 61, 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

L.O.A. Udlejning ApS

Holbækvej 361

4440 Mørkøv

CVR-nr. 36410329

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2019

Jesper Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for L.O.A. Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mørkøv, den 10. juli 2019

Direktion

Jesper Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i L.O.A. Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.O.A. Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 revisors 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 opstilling 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.

Holbæk, den 10. juli 2019

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor
mne28752

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	L.O.A. Udlejning ApS Holbækvej 361 4440 Mørkøv
CVR-nr. Regnskabsår	36410329 1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Jesper Andersen, Direktør
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 33771177
Kontaktpersoner	Vibeke Hundevad

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse af udlejningsejendomme, drift af udlejningsvirksomhed, samt besiddelse af kapitalandele i andre virksomheder.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets tilknyttede virksomhed Byg & Bolig Entreprise ApS er i regnskabsåret kommet under rekonstruktion. Det er usikkert, hvorvidt der er nogen værdier tilbage i selskabet, hvorfor andelen heraf er nedskrevet til kr. 0. Rekonstruktionen af selskabets tilknyttede virksomhed samt nedskrivningen medfører at selskabet har tabt sin selskabskapital og der er dermed væsentlig usikkerhed omkring fortsat drift. Det er ledelsens vurdering, at selskabets anpartshaver og selskabets direktør vil støtte selskabet i det kommende regnskabsår. Der foregår dog fortsat forhandlinger omkring mellemregninger imellem selskaberne.

Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for L.O.A. Udlejning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste/-tab".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen efter regulering af intern avance eller tab.

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Anvendt regnskabspraksis

fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger:	30 år	30 - 70 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftskostninger'.

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb

Anvendt regnskabspraksis

under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder eller gæld til tilknyttede virksomheder. Selskaber hæfter som administrationselskab for koncernens danske selskabers selskabsskat over for skattemyndighederne.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		114.959	50.876
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-87.076	-86.579
Driftsresultat		27.883	-35.703
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	-1.690.686	1.621.949
Andre finansielle indtægter		0	85
Finansielle omkostninger	2	-152.926	-196.948
Resultat før skat		-1.815.729	1.389.383
Skat af årets resultat	3	0	47.589
Årets resultat		-1.815.729	1.436.972
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.690.686	1.621.949
Overført resultat		-125.043	-184.977
Resultatdisponering		-1.815.729	1.436.972

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.942.489	5.029.565
Materielle anlægsaktiver		4.942.489	5.029.565
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.060.686
Finansielle anlægsaktiver		0	2.060.686
Anlægsaktiver		4.942.489	7.090.251
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	62.258
Tilgodehavender		0	62.258
Likvide beholdninger		78.537	15.463
Omsætningsaktiver		78.537	77.721
Aktiver		5.021.026	7.167.972

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.010.686
Overført resultat		-267.628	-462.584
Egenkapital		-217.628	1.598.102
Gæld til kreditinstitutter		3.395.530	3.561.692
Deposita		30.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.425.530	3.585.692
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		162.000	158.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		860.490	1.160.256
Selskabsskat		429.212	0
Anden gæld		12.284	66.453
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		317.138	587.047
Kortfristede gældsforpligtelser		1.813.124	1.984.178
Gældsforpligtelser		5.238.654	5.569.870
Passiver		5.021.026	7.167.972
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2018	2017	
1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder			
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.060.686	1.621.949	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	370.000	0	
	-1.690.686	1.621.949	
2. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	17.046	
Andre finansielle omkostninger	152.926	179.902	
	152.926	196.948	
3. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	0	-47.589	
	0	-47.589	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.395.530	162.000	2.585.530
Periodeafgrænsningsposter	30.000	0	0
	3.425.530	162.000	2.585.530

5. Usikkerhed om going concern

Selskabets tilknyttede virksomhed Byg & Bolig Entreprise ApS er i regnskabsåret kommet under rekonstruktion. Det er usikkert, hvorvidt der er nogen værdier tilbage i selskabet, hvorfor andelen heraf er nedskrevet til kr. 0.

Rekonstruktionen af selskabets tilknyttede virksomhed samt nedskrivningen medfører at selskabet har tabt sin selskabskapital og der er dermed væsentlig usikkerhed omkring fortsat drift. Det er ledelsens vurdering, at selskabets anpartshaver og selskabets direktør vil støtte selskabet i det kommende regnskabsår. Der foregår dog fortsat forhandlinger omkring mellemregninger imellem selskaberne.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har indgået akkordaftale omkring afvikling af lån med Sparekasse Sjælland. Akkordbeløbet var oprindeligt kr. 500.000 og blev afviklet via en indbetaling og et lån. Selskabet har overholdt alle aftaler indtil nu. Selskabet skylder på regnskabstidspunktet t.kr. 184. Såfremt aftalen ikke overholdes forfalder den resterende del af lånet på t.kr. 466.

Noter

2018

2017

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Virksomhedens ejendom er pantsat til sikkerhed overfor realkredit, DLR Kredit. Pantet udgør 3.115 tkr. Ejendommen er indregnet med 3.319 tkr.

Virksomheden har stillet sikkerhed i ejendomme overfor Sparekassen Sjælland. Sikkerheden udgør samlet 1 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af de aktiver der er stillet sikkerhed med, udgør 3.5 mio. kr.

Virksomheden har stillet sikkerhed i ejendomme overfor Investeringselskabet Luxor A/S. Sikkerheden udgør samlet 726 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af de aktiver der er stillet sikkerhed med udgør 809 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor
RID: 17835764
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2019 kl.: 16:32:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Oemann Andersen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-289414400501
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2019 kl.: 16:57:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Oemann Andersen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-289414400501
Tidspunkt for underskrift: 10-07-2019 kl.: 16:57:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 2d99a4114nkMK24367585