

L.O.A. Udlejning ApS
Holbækvej 361
4440 Mørkøv

CVR nummer 36 41 03 29

Årsrapport
1. januar 2017 til 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14. juni 2018

Dirigent
Jesper Oemann Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	5
Påtegninger	
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

L.O.A. Udlejning ApS
Holbækvej 361
4440 Mørkøv

CVR-nr.: 36 41 03 29
Stiftet: 16. oktober 2014
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017
3. regnskabsår

Direktion

Jesper Oemann Andersen
Holbækvej 361
4440 Mørkøv

Revisor

Actis Revisorer a/s
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Gade 6F
2605 Brøndby
Telefon 70 10 70 16 | www.actisrevisorer.dk

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for L.O.A. Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mørkøv, den 14. juni 2018

Jesper Oemann Andersen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er besiddelse af investeringsejendomme, drift af udlejningsvirksomhed, samt besiddelse med kapitalandele i andre virksomheder.

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 perioden 1. januar - 31. december 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 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 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.

Brøndby, den 14. juni 2018
Actis Revisorer a/s
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bjarne Aalbæk
Statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne26816
CVR-nr.: 32671098

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Bruttofortjeneste	50.876	62.250
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	86.579-	73.568-
DRIFTSRESULTAT	35.703-	11.318-
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.621.949	289.038
Andre finansielle indtægter	85	2
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	798	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	17.046-	11.711-
Andre finansielle omkostninger	180.701-	212.184-
Resultat før skat	1.389.382	53.827
Skat af årets resultat	47.589	23.111
ÅRETS RESULTAT	1.436.971	76.938
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.621.949	289.038
Overført resultat	184.978-	212.100-
DISPONERET i alt	1.436.971	76.938

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	5.029.566	5.001.644
Materielle anlægsaktiver	5.029.566	5.001.644
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.060.686	434.439
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	2.060.686	434.439
ANLÆGSAKTIVER	7.090.252	5.436.083
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1-	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	74.500
Selskabsskat	62.258	0
Andre tilgodehavender	0	24.000
Tilgodehavender	62.257	98.500
Likvide beholdninger	15.463	8.621
OMSÆTNINGSAKTIVER	77.720	107.121
AKTIVER	7.167.972	5.543.204

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.010.686	384.439
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	462.585-	0
Overført resultat	1-	277.608-
EGENKAPITAL	1.598.100	156.831
Prioritetsgæld	2.661.116	2.783.741
Kreditinstitutter	900.576	959.305
Deposita	24.000	48.000
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.585.692	3.791.046
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	158.422	144.094
Kreditinstitutter	0	2.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	36.031
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.160.256	685.085
Selskabsskat	0	51.389
Anden gæld	66.455	32.296
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	587.047	643.657
Kortfristede gældsforpligtelser	1.984.180	1.595.327
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.569.872	5.386.373
PASSIVER	7.167.972	5.543.204
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2017

2016

1 Fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed på de nuværende vilkår, og at virksomhedens kunder stadig aftager produkter og tjenesteydelser. Der er intet der indikerer, at disse forhold ikke skulle være til stede i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet, og årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.908.372	2.788.892	127.776	2.200.476
Kreditinstitutter	978.768	931.222	30.646	547.448-
Deposita	48.000	24.000	0	0
	<u>3.935.140</u>	<u>3.744.114</u>	<u>158.422</u>	<u>1.653.028</u>

NOTER

2017

2016

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser udover hvad der allerede er oplyst i årsregnskabet.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab for sine helejede dattervirksomheder, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Selskabets skyldige skat for 2017 udgør tkr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedens ejendom er pantsat til sikkerhed overfor realkredit, DLR Kredit. Pantet udgør 3.115 tkr. Ejendommen er indregnet med 3.384 tkr.

Virksomheden har stillet sikkerhed i ejendomme overfor Sparekassen Vestsjælland. 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 815 tkr.

Virksomheden har ikke stillet øvrig pant eller anden form for sikkerhed, udover hvad der er oplyst i årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for L.O.A. Udlejning ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Korrektion af fejl

Der er foretaget korrektion af fejl i sammenligningsåret. Korrektionen sker som følge af, at selskabets ledelse ikke havde indregnet den hele anskaffelsessummen for køb af ejendom i 2016.

Rettelsen har medført, at resultatet er forringet med tkr. 3, aktiverne er forbedret med tkr. 437, gældsforpligtelserne er forøget med tkr. 440, og egenkapitalen er forringet med tkr. 3.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslser 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug / 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- og associerede virksomheders resultater efter skat.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Brugstid

Restværdi

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsanlæg og maskiner	3-5 år	0-20 %
Ejendomme	30 år	30-70 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede 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 som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb 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 den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Oemann Andersen

Direktør

På vegne af: L.O.A. Udlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-289414400501

IP: 80.62.117.34

2018-06-19 06:05:30Z

NEM ID 

Bjarne Aalbæk

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Actis Revisorer A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-500329744521

IP: 62.44.134.71

2018-06-19 07:52:36Z

NEM ID 

Jesper Oemann Andersen

Dirigent

På vegne af: L.O.A. Udlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-289414400501

IP: 80.62.117.34

2018-06-20 06:19:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TG52D-AKHU7-B0NYW-XGJ4E-171VU-05TQY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>