



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**L.A. EJENDOMSINVEST AF 1997 APS**

**MØLLEDAMMEN 38, 6800 VARDE**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. januar 2017

---

Gunnar Andersen

**CVR-NR. 19 88 85 84**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	L.A. Ejendomsinvest af 1997 ApS Mølledammen 38 6800 Varde
	CVR-nr.: 19 88 85 84
	Stiftet: 24. februar 1997
	Hjemsted: Varde Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Gunnar Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for L.A. Ejendomsinvest af 1997 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 23. december 2016

Direktion

---

Gunnar Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i L.A. Ejendomsinvest af 1997 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for L.A. Ejendomsinvest af 1997 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ølgod, den 23. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Christiansen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Indregning og måling af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 648.831 kr. er forbundet med en vis usikkerhed, idet 834.445 kr. af balancesummen i G.A. 2 Holding ApS udgør investeringer i Thailand, hvorpå der er væsentlig usikkerhed omkring ejerforhold og værdiansættelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 120.084 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 3.701.136 kr. og en egenkapital på 526.767 kr.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.A. Ejendomsinvest af 1997 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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 under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	15 %
Pavillon.....	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-30 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>348.913</b>	<b>228</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-16
Af- og nedskrivninger.....		-104.998	-92
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>243.915</b>	<b>120</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-87.830	-93
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>156.085</b>	<b>27</b>
Skat af årets resultat.....	2	-36.001	-6
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>120.084</b>	<b>21</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		120.084	21
<b>I ALT</b> .....		<b>120.084</b>	<b>21</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.008.270	3.100
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.008.270</b>	<b>3.100</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.008.270</b>	<b>3.100</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		32.941	33
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>32.941</b>	<b>33</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		648.831	614
Andre tilgodehavender.....		11.094	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>659.925</b>	<b>614</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>692.866</b>	<b>647</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.701.136</b>	<b>3.747</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 tkr.</b>
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		401.767	282
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>526.767</b>	<b>407</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		330.300	294
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>330.300</b>	<b>294</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.200.032	2.370
Deposita.....		70.500	71
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.270.532</b>	<b>2.441</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	170.000	169
Gæld til pengeinstitutter.....		196.011	165
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.475	69
Anden gæld.....		179.051	187
Periodeafgrænsningsposter.....		2.000	15
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>573.537</b>	<b>605</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.844.069</b>	<b>3.046</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.701.136</b>	<b>3.747</b>
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	0	15	
Omkostninger til social sikring.....	0	1	
	<b>0</b>	<b>16</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	36.001	6	
	<b>36.001</b>	<b>6</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015.....	4.534.665	32.074	
Kostpris 30. september 2016.....	<b>4.534.665</b>	<b>32.074</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	1.434.339	32.074	
Årets afskrivninger .....	92.056	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	<b>1.526.395</b>	<b>32.074</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	<b>3.008.270</b>	<b>0</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	281.683	406.683
Forslag til årets resultatdisponering.....		120.084	120.084
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>401.767</b>	<b>526.767</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.539.277	2.370.032	170.000
Deposita.....	70.500	70.500	0
	<b>2.609.777</b>	<b>2.440.532</b>	<b>170.000</b>
			<b>1.685.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed og søstervirksomhed for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab G.A. 2 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 2.200.032 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.008.270 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.200.000 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på 1.200.000 kr. deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

8

Indregning og måling af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 648.831 kr. er forbundet med en vis usikkerhed, idet 834.445 kr. af balancesummen i G.A. 2 Holding ApS udgør investeringer i Thailand, hvorpå der er væsentlig usikkerhed omkring ejerforhold og værdiansættelse.