



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**

**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. januar 2020

---

Gunnar Andersen

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**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 2018 - 30. september 2019
<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 regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 30. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 30. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Christiansen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne272

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 294.061 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 3.111.618 kr. og en egenkapital på 693.662 kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>237.893</b>	<b>312</b>
Af- og nedskrivninger.....		-95.873	-101
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>142.020</b>	<b>211</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		238.327	188
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-417
Andre finansielle omkostninger.....		-68.775	-91
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>311.572</b>	<b>-109</b>
Skat af årets resultat.....	2	-17.511	-44
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>294.061</b>	<b>-153</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-187.721	0
Overført resultat.....		481.782	-153
<b>I ALT</b> .....		<b>294.061</b>	<b>-153</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.774.698	2.823
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		11.920	15
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.786.618</b>	<b>2.838</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	313
Gældsbreve.....		325.000	325
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>325.000</b>	<b>638</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.111.618</b>	<b>3.476</b>
Likvide beholdninger.....		0	110
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>110</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.111.618</b>	<b>3.586</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	188
Overført overskud.....		568.662	87
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>693.662</b>	<b>400</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		321.000	266
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>321.000</b>	<b>266</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.684.170	1.857
Banklån.....		0	34
Deposita.....		38.500	29
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.722.670</b>	<b>1.920</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	173.000	244
Gæld til pengeinstitutter.....		12.877	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.997	18
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		49.593	21
Anden gæld.....		102.819	714
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>374.286</b>	<b>1.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.096.956</b>	<b>2.920</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.111.618</b>	<b>3.586</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>7</b>		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	17.511	44	
	<b>17.511</b>	<b>44</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2018.....	4.534.665	17.444	
Tilgang.....	42.592	0	
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>	<b>4.577.257</b>	<b>17.444</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	1.710.507	2.035	
Årets afskrivninger .....	92.052	3.489	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....</b>	<b>1.802.559</b>	<b>5.524</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>	<b>2.774.698</b>	<b>11.920</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Gældsbreve	
Kostpris 1. oktober 2018.....	125.000	0	
Tilgang.....	0	325.000	
Afgang.....	-125.000	0	
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>325.000</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2018.....	187.721	0	
Udloddet resultat .....	-187.721	0	
<b>Opskrivninger 30. september 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>325.000</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Anpartskapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018....	125.000	0	216.145	450.000	791.145
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....			58.456	-450.000	-391.544
Overførsel til/fra andre poster.		187.721	-187.721		
Forslag til resultatdisponering..		-187.721	481.782		294.061
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>568.662</b>	<b>0</b>	<b>693.662</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.857.170	173.000	985.000	2.028.983	172.000
Banklån.....	0	0	0	106.000	72.000
Deposita.....	38.500	0	0	28.500	0
	<b>1.895.670</b>	<b>173.000</b>	<b>985.000</b>	<b>2.163.483</b>	<b>244.000</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 1.684.170 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.774.698 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.

6

7

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.A. Ejendomsinvest af 1997 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet er med virkning fra 1. oktober 2018 fusioneret med moderselskabet G.A.2 Holding ApS. Sammenligningstallene er tilrettet.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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:

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerskabets balance efter den indre værdis metode.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis 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.

## 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 acontoskatte.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.