



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LADEHOFF INVEST AALBORG APS**  
**C/O DAN LADEHOFF, TYGE BRAHES VEJ 18, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. marts 2020

---

Dan Ladehoff

## 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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ladehoff Invest Aalborg ApS c/o Dan Ladehoff Tyge Brahes Vej 18 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 25 33 08 54 Stiftet: 4. december 2013 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Dan Ladehoff
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Algade 42 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ladehoff Invest Aalborg 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.

Aalborg, den 27. februar 2020

Direktion:

---

Dan Ladehoff

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ladehoff Invest Aalborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ladehoff Invest Aalborg 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.

Aalborg, den 27. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af køb og salg af fast ejendom.

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

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **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 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-6.662</b>	<b>-18.222</b>
Af- og nedskrivninger.....		0	-26.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		342.309	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>335.647</b>	<b>-44.222</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	368
Andre finansielle omkostninger.....	2	-13.273	-1.923
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>322.374</b>	<b>-45.777</b>
Skat af årets resultat.....	3	-70.922	-2.462
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>251.452</b>	<b>-48.239</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		251.452	-48.239
<b>I ALT</b> .....		<b>251.452</b>	<b>-48.239</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		3.495.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.495.000	0
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.495.000</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling.....		4.596.237	0
Varebeholdninger.....		4.596.237	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		45.180	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	5.425
Tilgodehavender.....		45.180	5.425
Likvide beholdninger.....		20.273	8.341
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.661.690</b>	<b>13.766</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.156.690</b>	<b>13.766</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		129.968	-121.484
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>209.968</b>	<b>-41.484</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		70.922	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>70.922</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.800.512	0
Banklån.....		163.521	0
Selskabsskat.....		0	1.298
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.964.033	1.298
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	26.634	0
Gæld til pengeinstitutter.....		4.839.337	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.498	5.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	48.952
Selskabsskat.....		1.298	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.911.767	53.952
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.875.800</b>	<b>55.250</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.156.690</b>	<b>13.766</b>
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Medarbejderforhold.....	9		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	368	
	<b>0</b>	<b>368</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	584	1.017	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	12.689	906	
	<b>13.273</b>	<b>1.923</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	1.298	
Regulering af udskudt skat.....	70.922	1.164	
	<b>70.922</b>	<b>2.462</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Tilgang.....		3.152.691	
Kostpris 30. september 2019.....		3.152.691	
Årets værdireguleringer.....		342.309	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....		342.309	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		3.495.000	
Ejendommen er indregnet til den handelsværdi som er vurderet af ekstern mægler.			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	80.000	-121.484	-41.484
Forslag til resultatdisponering.....		251.452	251.452
Egenkapital 30. september 2019.....	80.000	129.968	209.968

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	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...	2.800.512	0	2.800.512	0	0	
Banklån.....	190.155	26.634	43.144	0	0	
Selskabsskat.....	0	0	0	1.298	0	
	<b>2.990.667</b>	<b>26.634</b>	<b>2.843.656</b>	<b>1.298</b>	<b>0</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for D. L. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.801 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.495 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.						
Herudover har selskabet udstedt yderligere ejerpantebrev på i alt 4.500 tkr., der giver pant i handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 4.596 tkr.						
De udstedte ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						
Selskabet administreres af ulønnet direktør.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ladehoff Invest Aalborg 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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, 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.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.