

Lia Invest ApS

Frichsvej 36
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/07/2020

Morten Klausholm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lia Invest ApS Frichsvej 36 8600 Silkeborg
	CVR-nr: 29390665 Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019
Bankforbindelse	DEN JYSKE SPAREKASSE Bredgade 10-12 7441 Bording
Revisor	KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Strandvejen 7 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr: 15587008 P-enhed: 1000947616

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Lia Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Silkeborg, den 01/07/2020

Direktion

Morten Klausholm

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Lia Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sejs-Svejbæk, 01/07/2020

Kjeld Linnebjerg , mne959

Registreret revisor

KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15587008

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i ejendomme og driftsmidler til udlejningsformål.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i 2019 blev et overskud på 329 t.kr. mod et overskud på 35 t.kr. i det foregående regnskabsår. En tidligere kapitalejer har i forbindelse med sin udtræden af selskabets ejerkreds eftergivet sit tilgodehavende hos selskabet, hvorved resultatet er påvirket positivt med 142 t.kr. Årets resultat svarer i al væsentlighed til det forventede og anses derfor for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet har på statusdagen en samlet egenkapital på 28 t.kr., og selskabet er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler. Der forventes fremadrettet positive resultater i selskabet, og det forventes, at selskabskapitalen kan reetableres gennem selskabets egen indtjening i de kommende år. Årsrapporten, herunder årsregnskabet, aflægges med baggrund heri under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets ejendom har hidtil været indregnet i balancen som ejendomsprojekt for egen regning erhvervet og udført med henblik på videresalg. Ejendommen har været udlejet gennem en årrække, og ledelsen har nu besluttet, at selskabet skal beholde ejendommen til udlejning. Ejendommen indregnes og måles derfor nu og fremover efter reglerne for investeringsejendomme. Af sammenlignelighedshensyn er ejendommens regnskabsmæssige værdi på 2,6 mio. kr. i sammenligningstallene for 2018 reklassificeret fra "Fremstillede varer og handelsvarer" til "Investeringsejendomme"

Reklassifikationen har ikke medført ændringer i resultatopgørelsen, balancesum eller egenkapital.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/Bruttotab

Bruttofortjeneste/Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter ejendomsskat, forsikring samt reparation og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne somkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til revisor- og advokatbistand mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afståelse af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes som "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "værdireguleringer af ejendomme".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden for de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (Restværdi 0 pct. af kostpris): 3-5 år

Småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af handelsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden .

Gæld til realkreditinstitut er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles og indregnes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter lejeindtægter vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		262.800	99.633
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.000	0
Resultat af ordinær primær drift		255.800	99.633
Andre finansielle indtægter		142.414	0
Øvrige finansielle omkostninger		-69.628	-64.548
Ordinært resultat før skat		328.586	35.085
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		328.586	35.085
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		328.586	35.085
I alt		328.586	35.085
Særlige poster fra resultatopgørelsen	Note 1		

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		2.600.000	2.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		53.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.653.000	2.600.000
Anlægsaktiver i alt		2.653.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.000	0
Tilgodehavender i alt		75.000	0
Likvide beholdninger		1.001	16.848
Omsætningsaktiver i alt		76.001	2.616.848
Aktiver i alt		2.729.001	2.616.848

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-96.987	-425.573
Egenkapital i alt		28.013	-300.573
Gæld til realkreditinstitutter		2.059.839	2.140.000
Gæld til banker		368.819	412.369
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.428.658	2.552.369
Gæld til realkreditinstitutter		79.359	0
Gæld til banker		42.694	39.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	7.500
Skyldig moms og afgifter		35.562	34.563
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		52.015	285.308
Periodeafgrænsningsposter		20.000	0
Deposita		32.700	32.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		272.330	365.052
Gældsforpligtelser i alt		2.700.988	2.917.421
Passiver i alt		2.729.001	2.616.848

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-425.573	-300.573
Årets resultat	0	328.586	328.586
Egenkapital, ultimo	125.000	-96.987	28.013

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

En tidligere kapitalejer har i forbindelse med sin udtræden af selskabets ejerkreds eftergivet sit tilgodehavende på 142 t.kr. hos selskabet. Gældseftergivelsen, der er indtægtsført under andre finansielle indtægter, har påvirket årets resultat positivt med 142 t.kr.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme	Andre anlæg
	kr.	mv. kr.
Kostpris 1. januar 2019	2.267.908	0
Årets tilgang til kostpris	0	60.000
Kostpris 31. december 2019	2.267.908	60.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	332.092	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	332.092	0
Af- og nedskrivning 1. januar 2019	0	0
Årets afskrivning	0	-7.000
Af- og nedskrivning 31. december 2019	0	-7.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.600.000	53.000

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med baggrund i markedsstatistikker, gennemførte handler, ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt, samt oplysninger ledelsen indhenter fra eksterne valuar. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre som type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, ejendommenes alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejerens bonitet mv.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut, Totalkredit	2.139.198	79.359	2.059.839	1.739.979
Gæld til banker	411.513	42.694	368.819	171.476
	2.550.711	122.053	2.428.658	1.911.455

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit på 2.139 t.kr. er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.600 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 250 t.kr., der giver pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.600 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse på 412 t.kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Ud over selskabets direktør har der ikke været medarbejdere beskæftiget i virksomheden. Der er ikke udbetalt lønninger, pensionsbidrag eller andre bidrag til social sikring.