



**LA-Ejendomme ApS**

**Holsbjergvej 43  
2620 Albertslund**

**CVR nr. 31 42 52 47**

**Årsrapport for 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11. maj 2016  
Dirigent

Navn: Lars Henrik Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for LA-Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 26. april 2016

**Direktion:**

Lars Henrik Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LA-Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LA-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Albertslund, den 26. april 2016

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

LA-Ejendomme ApS  
Holsbjergvej 43  
2620 Albertslund

CVR nr.: 31 42 52 47  
Stiftet: 14. maj 2008  
Hjemsted: Albertslund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion:**

Lars Henrik Andersen

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i 2015.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling i 2015

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årest resultat anses som utilfredsstillende, men skal ses i lyset af at selskabet har foretaget en større nedskrivning på selskabets ejendom i 2015, som har haft væsentlig negativ indflydelse på årets resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LA-Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter og levering til lejer har fundet sted inden årets udgang.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet LADK Holding ApS.

Moderselskabet LADK Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

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

#### 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	Note		2014 tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>327.731</b>	<b>434</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-544.971</u>	<u>-55</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-217.240</b>	<b>379</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-137.193</u>	<u>-144</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-354.433</b>	<b>235</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-95.828</u>	<u>-65</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-450.261</u></b>	<b><u>170</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-450.261</u>	<u>170</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>-450.261</u></b>	<b><u>170</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

Aktiver	Note		2014 <u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>2.800.000</u>	<u>3.345</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.800.000</u></b>	<b><u>3.345</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.800.000</u></b>	<b><u>3.345</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		36.942	44
Tilgodehavende skat		15.569	0
Udskudte skatteaktiver		<u>0</u>	<u>70</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>52.511</u></b>	<b><u>114</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>84.324</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>136.835</u></b>	<b><u>114</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.936.835</u></b>	<b><u>3.459</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

Passiver	Note		2014 tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-41.063	410
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>83.937</b>	<b>535</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.817.006	1.949
Kreditinstitutter		0	347
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.817.006</b>	<b>2.296</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	133.030	157
Sambeskatningsbidrag		11.433	0
Kreditinstitutter		0	121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.038	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		602.409	0
Selskabsskat		0	22
Anden gæld		264.982	315
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.035.892</b>	<b>628</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>2.852.898</b>	<b>2.924</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.936.835</b>	<b>3.459</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2015

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>409.199</u></b>
Overført fra resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-450.262</u>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-450.262</u></b>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-41.063</u></b>
<b>Samlet egenkapital 31. december 2015</b>		<b><u><u>83.937</u></u></b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<b>Regnskabs- året 2011</b>	<b>Regnskabs- året 2012</b>	<b>Regnskabs- året 2013</b>	<b>Regnskabs- året 2014</b>	<b>Regnskabs- året 2015</b>
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

Alle kapitalandele har samme stemmerettigheder.

## Noter

		2014 tkr.		
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	544.971	55		
<b>Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>544.971</b>	<b>55</b>		
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.409	0		
Øvrige finansielle omkostninger	128.578	142		
Rentetillæg selskabsskat	1.206	2		
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>137.193</b>	<b>144</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	14.430	54		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	11.433	0		
Regulering af udskudt skat	69.965	11		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>95.828</b>	<b>65</b>		
<b>4 Grunde og bygninger</b>				
Anskaffelsessum, primo	3.728.333	3.729		
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>3.728.333</b>	<b>3.729</b>		
Af-/nedskrivninger, primo	-383.361	-329		
Årets nedskrivninger	-490.206	0		
Årets afskrivninger	-54.766	-55		
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-928.333</b>	<b>-384</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.800.000</b>	<b>3.345</b>		
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Forfald år 1 - 4</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>
Gæld til realkreditinstitutter	133.030	595.700	1.221.306	1.950.036
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>133.030</b>	<b>595.700</b>	<b>1.221.306</b>	<b>1.950.036</b>

## Noter

### **6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for alt mellemværende med Interglas ApS' pengeinstitut. Pr 31. december 2015 udgør bankgælden i Interglas ApS t.kr. 241.

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.950 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 2.800 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitutter er der givet ejerpant (nom. t.kr. 500) i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt 2.800 t.kr.