



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

L.A. EJENDOMSINVEST, KLIM APS
HAVVEJEN 403, 9690 FJERRITSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2019

Lars Lindholm Andreasen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS Havvejen 403 9690 Fjerritslev
	CVR-nr.: 31 50 27 99 Stiftet: 24. juni 2008 Hjemsted: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Lindholm Andreasen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Østergade 27 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for L.A. Ejendomsinvest, Klim 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2019 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 10. maj 2019

Direktion:

Lars Lindholm Andreasen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brønderslev, den 10. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		780.694	1.098.199
Personaleomkostninger.....	1	-34.511	0
Af- og nedskrivninger.....		-23.750	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.000	1.328.057
DRIFTSRESULTAT		717.433	2.426.256
Finansielle indtægter.....	2	162.105	41.165
Finansielle omkostninger.....		-158.932	-290.681
RESULTAT FØR SKAT		720.606	2.176.740
Skat af årets resultat.....	3	-155.002	-479.731
ÅRETS RESULTAT		565.604	1.697.009
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført til udbytte.....		3.600.000	0
Overført resultat.....		-3.034.396	1.697.009
I ALT		565.604	1.697.009

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		7.238.059	12.543.059
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		71.250	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.309.309	12.543.059
ANLÆGSAKTIVER.....		7.309.309	12.543.059
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.568.484	1.479.224
Andre tilgodehavender.....		16.075	22.874
Tilgodehavender.....		3.584.559	1.502.098
Likvider.....		203.484	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.788.043	1.502.098
AKTIVER.....		11.097.352	14.045.157
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.838.321	5.872.717
Forslag til udbytte.....		3.600.000	0
EGENKAPITAL.....	5	6.563.321	5.997.717
Hensættelse til udskudt skat.....		699.320	1.064.116
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		699.320	1.064.116
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.968.067	4.435.672
Banklån.....		0	335.886
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.968.067	4.771.558
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	144.341	1.076.835
Gæld til pengeinstitutter.....		0	377.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Selskabsskat.....		519.798	102.718
Anden gæld.....		182.505	569.459
Periodeafgrænsningsposter.....		0	65.686
Kortfristede gældsforpligtelser.....		866.644	2.211.766
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.834.711	6.983.324
PASSIVER.....		11.097.352	14.045.157
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	34.511	0	
	34.511	0	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	123.887	34.651	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	38.218	6.514	
	162.105	41.165	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	519.798	102.718	
Regulering af udskudt skat.....	-364.796	377.013	
	155.002	479.731	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2018.....	11.124.005	0	
Tilgang.....	0	95.000	
Afgang.....	-4.045.946	0	
Kostpris 31. december 2018.....	7.078.059	95.000	
Årets afskrivninger	0	23.750	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	0	23.750	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	1.419.057	0	
Årets værdireguleringer.....	-105.000	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-1.154.057	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	160.000	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	7.238.059	71.250	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investerings ejendommene er beliggende i og omkring Fjerritslev by og består af et parcelhus i byen og to ejendomme i oplandet. Alle udlejes til boligformål. De to ejendomme i oplandet udlejes til socialpædagogiske opholdssteder. Ejendommens værdi vurderes med baggrund i konkret vurdering af ejendommen samt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold, herunder midlertidige værdiudsving.

Det forventede driftsafkast i et normalår for byejendommen er vurderet til 86 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 8,5 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for ejendommene i oplandet er vurderet i niveauet 300 til 400 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 11 %.

Der er i beregningen taget hensyn til ejendommens potentielle lejeindtægter, forventet omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner samt ejendommens aktuelle stand. De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed og stand. Værdiansættelserne er korrigeret for forhold, som vurderes af midlertidig karakter, særlige forhold ved ejendommen og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	5.620.565	0	5.745.565
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		252.152		252.152
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	5.872.717	0	5.997.717
Forslag til resultatdisponering.....		-3.034.396	3.600.000	565.604
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	2.838.321	3.600.000	6.563.321

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	3.112.408	144.341	2.477.622	4.710.487	274.815
Banklån.....	0	0	0	461.178	125.292
Gælds- og pantebreve.....	0	0	0	676.728	676.728
	3.112.408	144.341	2.477.622	5.848.393	1.076.835

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Hæftelse i sambeskatningen**

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 LA Holding, Klim ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.112 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.238 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.524 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS for 2018 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er konstateret en fejl ved opgørelse af hensættelse til udskudt skat i tidligere år. Fejlen er indregnet på overført overskud primo, hvilket har forbedret egenkapitalen med 252 tkr. Sammenligningstallene er tilpasset.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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 acontoskatter.

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 låneoptagelse 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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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