



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2018

---

Lars Lindholm Andreasen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Lars Lindholm Andreassen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Østergade 27 9440 Aabybro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 11. juni 2018

Direktion:

---

Lars Lindholm Andreasen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 11. juni 2018

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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.098.199</b>	<b>1.044.427</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.328.057	-139.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.426.256</b>	<b>905.427</b>
Finansielle indtægter.....	1	41.165	17.624
Finansielle omkostninger.....		-290.681	-230.054
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.176.740</b>	<b>692.997</b>
Skat af årets resultat.....	2	-479.731	-152.443
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.697.009</b>	<b>540.554</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført til udbytte.....		0	600.000
Overført resultat.....		1.697.009	-59.446
<b>I ALT</b> .....		<b>1.697.009</b>	<b>540.554</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		12.543.059	10.369.167
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.543.059</b>	<b>10.369.167</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.543.059</b>	<b>10.369.167</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.479.224	411.379
Andre tilgodehavender.....		22.874	26.776
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.502.098</b>	<b>438.155</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.502.098</b>	<b>438.155</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.045.157</b>	<b>10.807.322</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.620.565	3.923.556
Forslag til udbytte.....		0	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>5.745.565</b>	<b>4.648.556</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.316.268	939.255
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.316.268</b>	<b>939.255</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.435.672	3.654.280
Banklån.....		335.886	0
Gælds- og pantebreve.....		0	788.260
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.771.558</b>	<b>4.442.540</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.076.835	259.509
Gæld til pengeinstitutter.....		377.068	45.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Selskabsskat.....		102.718	88.286
Anden gæld.....		569.459	266.839
Periodeafgrænsningsposter.....		65.686	96.729
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.211.766</b>	<b>776.971</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.983.324</b>	<b>5.219.511</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.045.157</b>	<b>10.807.322</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Mellemregning LA Holding, Klim ApS.....	34.651	10.881		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	6.514	6.743		
	<b>41.165</b>	<b>17.624</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	102.718	88.286		
Regulering af udskudt skat.....	377.013	64.157		
	<b>479.731</b>	<b>152.443</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017.....		10.278.167		
Tilgang.....		845.835		
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>11.124.002</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		91.000		
Årets værdireguleringer.....		1.328.057		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>1.419.057</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>12.543.059</b>		
<p>Til brug for værdiansættelse af ejendomme, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør 11 %, hvilket er anvendt som diskonteringsrente. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommens potentielle lejeindtægter, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommens aktuelle stand samt øvrige standardafkastkrav for samme område.</p>				
<p>Ejendom afhændet i 2018 er medtaget til handelspris.</p>				
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	3.923.556	600.000	4.648.556
Betalt udbytte.....			-600.000	-600.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.697.009		1.697.009
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.620.565</b>	<b>0</b>	<b>5.745.565</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.865.404	4.710.487	274.815	3.324.261	
Banklån.....	0	461.178	125.292	0	
Gælds- og pantebreve.....	836.645	676.728	676.728	0	
	<b>4.702.049</b>	<b>5.848.393</b>	<b>1.076.835</b>	<b>3.324.261</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</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 LA Holding, Klim ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.710 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.543 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 838 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.821 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til Lars Andreasen, 676 tkr., er der udstedt sælgerpantebrev på 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.200 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2016: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS for 2017 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 eksterne omkostninger

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

### 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.

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 nettosalgpris 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 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 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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