



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10, Box 2  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LA EJENDOMSINVEST, KLIM APS**  
**HAVVEJEN 403, 9690 FJERRITSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. juni 2016

---

Lars Andreasen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LA 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 Andreasen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10, Box 2 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Brovst Stationsvej 8 9460 Brovst

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for LA 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 6. juni 2016

Direktion

---

Lars Lindholm Andreasen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i LA Ejendomsinvest, Klim ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LA Ejendomsinvest, Klim ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 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 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brønderslev, den 6. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises der hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LA Ejendomsinvest, Klim ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af den afkastbaserede model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>999.762</b>	<b>1.005.235</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		76.000	42.543
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investe. ejd.....		10.751	-28.455
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.086.513</b>	<b>1.019.323</b>
Finansielle indtægter.....		3.642	0
Finansielle omkostninger.....	1	-246.796	-269.898
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>843.359</b>	<b>749.425</b>
Skat af årets resultat.....	2	-191.844	-174.849
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>651.515</b>	<b>574.576</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført til udbytte.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		551.515	474.576
<b>I ALT</b> .....		<b>651.515</b>	<b>574.576</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		10.276.435	10.198.635
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>10.276.435</b>	<b>10.198.635</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.276.435</b>	<b>10.198.635</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		83.014	0
Andre tilgodehavender.....		0	12.680
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>83.014</b>	<b>12.680</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>196.075</b>	<b>172.976</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>279.089</b>	<b>185.656</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.555.524</b>	<b>10.384.291</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.983.002	3.431.487
Forslag til udbytte.....		100.000	100.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>4.208.002</b>	<b>3.656.487</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		875.098	782.095
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>875.098</b>	<b>782.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.872.962	4.084.029
Gælds- og pantebreve.....		836.645	880.881
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.709.607</b>	<b>4.964.910</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	246.372	434.290
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	120.758
Selskabsskat.....		98.841	97.853
Anden gæld.....		328.156	260.437
Periodeafgrænsningsposter.....		89.448	67.461
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>762.817</b>	<b>980.799</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.472.424</b>	<b>5.945.709</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.555.524</b>	<b>10.384.291</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Finansielle omkostninger</b>				
Mellemregning LA Holding, Klim ApS.....	0	5.465	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	246.796	264.433		
	<b>246.796</b>	<b>269.898</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	98.841	97.853	2	
Regulering af udskudt skat.....	93.003	76.996		
	<b>191.844</b>	<b>174.849</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. januar 2015.....		10.044.635		
Tilgang.....		1.800		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>10.046.435</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		154.000		
Årets værdireguleringer.....		76.000		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>230.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>10.276.435</b>		
<b>Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	3.431.487	100.000	3.656.487
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		551.515	100.000	651.515
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.983.002</b>	<b>100.000</b>	<b>4.208.002</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	4.285.857	4.075.098	202.136	2.985.176
Gælds- og pantebreve.....	1.113.343	880.881	44.236	614.127
	<b>5.399.200</b>	<b>4.955.979</b>	<b>246.372</b>	<b>3.599.303</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden LA Holding, Klim ApS og søstervirksomheden Komplementarselskabet Maseke Game ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LA Holding, Klim ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.075 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.276 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 2015 udgør 3.768 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Lars Andreasen, 921 tkr., er der udstedt sælgerpantebrev på 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.795 tkr.