



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juli 2020

Lars Lindholm Andreasen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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
Revisor	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 2019 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 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 16. juli 2020

Direktion:

Lars Lindholm Andreasen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, den 16. juli 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Aunbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8845

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		728.277	780.694
Personaleomkostninger.....	1	-221.092	-34.511
Af- og nedskrivninger.....		-31.667	-23.750
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		15.000	-5.000
DRIFTSRESULTAT		490.518	717.433
Finansielle indtægter.....	2	63.291	162.105
Finansielle omkostninger.....		-118.280	-158.932
RESULTAT FØR SKAT		435.529	720.606
Skat af årets resultat.....	3	-89.395	-155.002
ÅRETS RESULTAT		346.134	565.604
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført til udbytte.....		250.000	3.600.000
Overført resultat.....		96.134	-3.034.396
I ALT		346.134	565.604

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		39.583	71.250
Investeringsjendomme.....		7.253.059	7.238.059
Materielle anlægsaktiver.....	4	7.292.642	7.309.309
ANLÆGSAKTIVER.....		7.292.642	7.309.309
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		118.260	3.568.484
Andre tilgodehavender.....		0	16.075
Tilgodehavender.....		118.260	3.584.559
Likvider.....		0	203.484
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		118.260	3.788.043
AKTIVER.....		7.410.902	11.097.352
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.934.455	2.838.321
Forslag til udbytte.....		250.000	3.600.000
EGENKAPITAL.....	5	3.309.455	6.563.321
Hensættelse til udskudt skat.....		741.297	699.320
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		741.297	699.320
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.756.220	2.968.067
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.756.220	2.968.067
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	178.585	144.341
Gæld til pengeinstitutter.....		23.866	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.750	20.000
Selskabsskat.....		47.418	519.798
Anden gæld.....		279.556	182.505
Periodeafgrænsningsposter.....		60.755	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		603.930	866.644
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.360.150	3.834.711
PASSIVER.....		7.410.902	11.097.352
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	219.089	34.511	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.003	0	
	221.092	34.511	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	63.291	123.887	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	38.218	
	63.291	162.105	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	47.418	519.798	
Regulering af udskudt skat.....	41.977	-364.796	
	89.395	155.002	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	95.000	7.078.059	
Kostpris 31. december 2019.....	95.000	7.078.059	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	23.750	0	
Årets afskrivninger	31.667	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	55.417	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	160.000	
Årets værdireguleringer.....	0	15.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	175.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	39.583	7.253.059	

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. Ejendommenes værdi vurderes med baggrund i konkret vurdering af ejendommen samt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes 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 87 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 ejendommenes potentielle lejeindtægter, forventet omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner samt ejendommenes aktuelle stand. De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes 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 1. januar 2019.....	125.000	2.838.321	3.600.000	6.563.321
Betalt udbytte.....			-3.600.000	-3.600.000
Forslag til resultatdisponering.....		96.134	250.000	346.134
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	2.934.455	250.000	3.309.455

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.934.805	178.585	2.032.816	3.112.408	144.341
	2.934.805	178.585	2.032.816	3.112.408	144.341

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, 2.935 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.253 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 24 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.514 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS for 2019 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.