



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juli 2024

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 4. juli 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 4. juli 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		210.143	377.317
Personaleomkostninger.....	1	-207.622	-188.925
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-20.417	-21.076
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-68.000	-1.557.426
DRIFTSRESULTAT		-85.896	-1.390.110
Andre finansielle indtægter.....	2	67.126	73.244
Øvrige finansielle omkostninger.....		-92.143	-149.363
RESULTAT FØR SKAT		-110.913	-1.466.229
Skat af årets resultat.....	3	28.956	313.428
ÅRETS RESULTAT		-81.957	-1.152.801
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-81.957	-1.152.801
I ALT		-81.957	-1.152.801

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.681	29.098
Investeringsjendomme.....		3.828.748	3.831.240
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.837.429	3.860.338
ANLÆGSAKTIVER.....		3.837.429	3.860.338
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	5.832
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		917.775	1.441.215
Andre tilgodehavender.....		4.699	4.699
Tilgodehavende selskabsskat.....		22.595	0
Tilgodehavender.....		945.069	1.451.746
Likvide beholdninger.....		44.455	247.422
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		989.524	1.699.168
AKTIVER.....		4.826.953	5.559.506
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		2.626.141	2.708.098
EGENKAPITAL.....		2.751.141	2.833.098
Hensættelser til udskudt skat.....		86.343	92.704
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		86.343	92.704
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.539.642	1.646.765
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.539.642	1.646.765
Gæld til realkreditinstitutter.....		110.116	112.692
Gæld til pengeinstitutter.....		0	879
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.250	13.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		14.079	2.325
Selskabsskat.....		0	590.567
Anden gæld.....		285.634	266.726
Periodeafgrænsningsposter.....		25.748	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		449.827	986.939
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.989.469	2.633.704
PASSIVER.....		4.826.953	5.559.506
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	2.708.098	2.833.098
Forslag til resultatdisponering.....		-81.957	-81.957
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	2.626.141	2.751.141

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	202.864	185.517	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.758	3.408	
	207.622	188.925	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	67.126	33.255	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	39.989	
	67.126	73.244	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-22.595	590.567	
Regulering af udskudt skat.....	-6.361	-903.995	
	-28.956	-313.428	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....	76.250	4.544.240	
Tilgang.....	0	65.508	
Kostpris 31. december 2023.....	76.250	4.609.748	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	47.152	0	
Årets afskrivninger	20.417	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	67.569	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	-713.000	
Årets værdireguleringer.....	0	-68.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	-781.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	8.681	3.828.748	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		3.828.748	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-68.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

Investerings ejendommene er beliggende i og omkring Fjerritslev by og består af et parcelhus i byen og en ejendom i oplandet. Alle udlejes til boligformål. Ejendommen i oplandet udlejes til socialpædagogisk opholdssted. Ejendommens værdi vurderes med baggrund i konkret vurdering af ejendommene 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 62 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 8,5 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for ejendommen i oplandet er vurderet til 279 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 9 %.

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.

Langfristede gældsforpligtelser
5

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.649.758	110.116	1.116.092	1.759.457
	1.649.758	110.116	1.116.092	1.759.457

Eventualposter mv.
6
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 administrations selskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.679 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancetidspunktet udgør 3.831 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.A. Ejendomsinvest, Klim ApS for 2023 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

Huslejeindtægter

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 øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, lokaler 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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 3 år 0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.