

LA Proberly ApS

CVR-nr. 38 92 49 82

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. maj 2020

L. Andersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	5
Balance pr. 31. december 2019	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for LA Proberby 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 5. maj 2020

Direktion

Leif Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i LA Proberty ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LA Proberty 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 ISRS 4410, 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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.

Ås, den 5. maj 2020

Revirk Rådgivning
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 93 43 54

Jesper Kirk
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32052

Selskabsoplysninger

Selskabet

LA Proberly ApS
Nørrebro 70B
7900 Nykøbing M
E-mail: info@m-tt.dk

CVR-nr.: 38 92 49 82
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. september 2017
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemsted: Morsø

Direktion

Leif Andersen, direktør

Revisor

Revirk Rådgivning
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Åsvej 10
7700 Thisted

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2020, kl. 15.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fastejendom samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		74.207	37.513	0
Distributionsomkostninger		0	-5.010	0
Administrationsomkostninger		0	-100	-25.040
Resultat af ordinær primær drift		74.207	32.403	-25.040
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-28.000	100.000	1.413.690
Finansielle omkostninger	1	-67.926	-93.330	-30.534
Resultat før skat		-21.719	39.073	1.358.116
Skat af årets resultat	2	4.800	-8.600	-298.800
Årets resultat		-16.919	30.473	1.059.316
Overført overskud		-16.919	30.473	1.059.316
		-16.919	30.473	1.059.316

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.	kr.
Aktiver				
Investeringsejendomme		<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>	<u>4.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>	<u>4.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>	<u>4.800.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>31.500</u>	<u>31.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>31.500</u>	<u>31.500</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>15.047</u>	<u>8.233</u>	<u>4.426</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>46.547</u>	<u>39.733</u>	<u>4.426</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.946.547</u></u>	<u><u>4.939.733</u></u>	<u><u>4.804.426</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Passiver				
Selskabskapital		50.000	50.000	50.000
Overført resultat		1.072.870	1.089.789	1.059.316
Egenkapital	3	1.122.870	1.139.789	1.109.316
Hensættelse til udskudt skat		302.600	307.400	298.800
Hensatte forpligtelser i alt		302.600	307.400	298.800
Gæld til realkreditinstitutter		2.066.244	2.186.132	2.310.000
Kreditinstitutter		867.042	920.380	975.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	25.000	61.310
Gæld til tilknyttede virksomheder		467.500	200.000	0
Selskabsdeltagere og ledelse		0	100.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		3.460.786	3.431.512	3.346.310
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.000	55.000	50.000
Anden gæld		291	6.032	0
Kortfristede gældsforpligtelser		60.291	61.032	50.000
Gældsforpligtelser i alt		3.521.077	3.492.544	3.396.310
Passiver i alt		4.946.547	4.939.733	4.804.426
Eventualposter mv.	4			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5			

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>67.926</u>	<u>93.330</u>	<u>30.534</u>
	<u>67.926</u>	<u>93.330</u>	<u>30.534</u>
2 Skat af årets resultat			
Årets udskudte skat	<u>-4.800</u>	<u>8.600</u>	<u>298.800</u>
	<u>-4.800</u>	<u>8.600</u>	<u>298.800</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.089.789	1.139.789
Årets resultat	0	-16.919	-16.919
Egenkapital 31. december 2019	50.000	1.072.870	1.122.870

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	50.000	1.059.316	1.109.316
Årets resultat	0	30.473	30.473
Egenkapital pr. 31. december 2018	50.000	1.089.789	1.139.789

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med LA Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.066, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 4.900. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 0, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LA Proberity ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.