

# **LA Property ApS**

**Nørrebro 70B  
7900 Nykøbing M**

**CVR-nr. 38 92 49 82**

**Årsrapport for 2021  
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2022

---

Leif Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	5
Balance pr. 31. december 2021	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for LA Property 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 M, den 28. marts 2022

### **Direktion**

Leif Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i LA Property ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LA Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 28. marts 2022

Revirk Rådgivning  
Statsautoriseret Revisor  
CVR-nr. 20 52 79 86

Jesper Kirk  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne32052

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LA Property ApS  
Nørrebro 70B  
7900 Nykøbing M

E-mail: info@m-tt.dk

CVR-nr.: 38 92 49 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 1. september 2017

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Morsø

### Direktion

Leif Andersen, direktør

### Revisor

Revirk Rådgivning  
Statsautoriseret Revisor  
Åsvej 10  
7700 Thisted

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. juni 2022 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af fastejendom og driftsmidler og derefter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 29.694, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.166.834.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>81.740</b>	<b>79.385</b>	<b>74.207</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>81.740</b>	<b>79.385</b>	<b>74.207</b>
Dagsværdiregulering af investeringsjendomme		22.748	0	-28.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>104.488</b>	<b>79.385</b>	<b>46.207</b>
Finansielle omkostninger	2	-62.394	-65.116	-67.926
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>42.094</b>	<b>14.269</b>	<b>-21.719</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.094</b>	<b>14.269</b>	<b>-21.719</b>
Skat af årets resultat	3	-12.400	0	4.800
<b>Årets resultat</b>		<b>29.694</b>	<b>14.269</b>	<b>-16.919</b>
Overført resultat		29.694	14.269	-16.919
		<b>29.694</b>	<b>14.269</b>	<b>-16.919</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>				
Investeringsejendomme	4	<u>5.001.948</u>	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.001.948</u></b>	<b><u>4.900.000</u></b>	<b><u>4.900.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.001.948</u></b>	<b><u>4.900.000</u></b>	<b><u>4.900.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>37.885</u>	<u>0</u>	<u>31.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>37.885</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>31.500</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>774</u></b>	<b><u>42.721</u></b>	<b><u>15.047</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>38.659</u></b>	<b><u>42.721</u></b>	<b><u>46.547</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.040.607</u></u></b>	<b><u><u>4.942.721</u></u></b>	<b><u><u>4.946.547</u></u></b>



## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>				
Virksomhedskapital		50.000	50.000	50.000
Overført resultat		1.116.834	1.087.139	1.072.870
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.166.834</b>	<b>1.137.139</b>	<b>1.122.870</b>
Hensættelse til udskudt skat		315.000	302.600	302.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>315.000</b>	<b>302.600</b>	<b>302.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.828.924	1.947.178	2.066.244
Kreditinstitutter		822.834	876.248	867.042
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.651.758</b>	<b>2.823.426</b>	<b>2.933.286</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	0	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000	60.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		871.500	633.000	467.500
Anden gæld		10.515	21.556	291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>907.015</b>	<b>679.556</b>	<b>587.791</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.558.773</b>	<b>3.502.982</b>	<b>3.521.077</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.040.607</b>	<b>4.942.721</b>	<b>4.946.547</b>
Medarbejderforhold	6			
Eventualforpligtelser	7			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8			

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	62.394	65.116	67.926
	<u><b>62.394</b></u>	<u><b>65.116</b></u>	<u><b>67.926</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets udskudte skat	12.400	0	-4.800
	<u><b>12.400</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-4.800</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>			

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF))

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 1,0%.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 7,50 % - 7,50 %. Det kan opgøres til 7,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50%	Basis	0,50 %
--	--------	-------	--------

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,00	7,50	8,00
Dagsværdi	5.363.707	5.001.948	4.686.085
Ændring i dagsværdi	361.759	0	-315.863

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.087.140	1.137.140
Årets resultat	0	29.694	29.694
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>1.116.834</b>	<b>1.166.834</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	1.072.870	1.122.870
Årets resultat	0	14.269	14.269
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>1.087.139</b>	<b>1.137.139</b>

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Medarbejderforhold

	2021 kr.	2020 kr.	2019 kr.
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1

### 7 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med LA Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.

#### **Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder**

##### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Moderselskabet og tilknyttede selskaber har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.828, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 5.002.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LA Property ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

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

### Nettoomsætning

Indtægter fra husleje, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampagner mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger på distributions- og salgsrelaterede aktiver.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.