



**LADA Invest ApS**

**Paradisstien 4  
Øverød  
2840 Holte**

**CVR-nr 39 51 58 57**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2024

---

Dirigent (Underskrift)

---

Dirigent (Blokbogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning .....  | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 4 |

### Virksomhedsoplysninger mv.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 6 |
| Ledelsesberetning .....   | 7 |

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 11 |
| Balance .....                  | 12 |
| Egenkapitalopgørelse .....     | 14 |
| Noter .....                    | 15 |



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for LADA Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 11. juni 2024

### Direktion

Lars Gustafsson

Dan Rasmussen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i LADA Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LADA Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Allerød, den 11. juni 2024

Nejstgaard & Vetlov  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93

Michael Ryding  
Godkendt revisor  
mne15805



## Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | LADA Invest ApS<br>Paradisstien 4<br>Øverød<br>2840 Holte                               |
|                  | CVR-nr: 39 51 58 57   |
|                  | Stiftet: 17. april 2018   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Lars Gustafsson<br>Dan Rasmussen  |
| <b>Revisor</b>   | Nejstgaard & Vetlov<br>Godkendt Revisionsaktieselskab<br>Gydevang 39-41<br>3450 Allerød |



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at være investeringsvirksomhed med speciale i ejendomme, samt anden virksomhed i naturlig forbindelse hermed.

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

Regnskabsåret 2023 udviser et resultat på t.kr. 22.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for LADA Invest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”Ejendomsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Ejendomsindtægter

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.





## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

### Brugstid

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.



## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2023<br>kr.    | 2022<br>tkr. |
|--|----------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>81.716</b>  | <b>87</b>    |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -38.847        | -39          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>42.869</b>  | <b>48</b>    |
| Andre finansielle omkostninger .....   | -62.507        | -34          |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                      | <b>-19.638</b> | <b>14</b>    |
| 3 Skat af årets resultat .....   | 41.739         | -12          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>22.101</b>  | <b>2</b>     |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                       |                |              |
| Overført resultat .....  | 22.101         | 2            |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>22.101</b>  | <b>2</b>     |



## Balance 31. december

### AKTIVER

| Note                                  | 2023<br>kr.      | 2022<br>tkr. |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| 4 Grunde og bygninger .....           | 2.200.486        | 2.239        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... | <b>2.200.486</b> | <b>2.239</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....            | <b>2.200.486</b> | <b>2.239</b> |
| Andre tilgodehavender .....           | 14.112           | 7            |
| Udskudt skatteaktiv .....             | 46.161           | 0            |
| <b>Tilgodehavender</b> .....          | <b>60.273</b>    | <b>7</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....     | <b>48.176</b>    | <b>86</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....        | <b>108.449</b>   | <b>93</b>    |
| <b>AKTIVER</b> .....                  | <b>2.308.935</b> | <b>2.332</b> |



## Balance 31. december PASSIVER

| Note   | 2023<br>kr.      | 2022<br>tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Virksomhedskapital.....                                    | 70.000           | 50           |
| Overført resultat.....                                     | 797.338          | -5           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>867.338</b>   | <b>45</b>    |
| <br>   |                  |              |
| Kreditinstitutter .....                                    | 1.312.125        | 1.346        |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>              | <b>1.312.125</b> | <b>1.346</b> |
| <br>   |                  |              |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 57.500           | 58           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 10.000           | 10           |
| Gæld til kapitalinteressere .....                          | 16.166           | 816          |
| Selskabsskat.....  | 422              | 10           |
| Anden gæld.....  | 45.384           | 47           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>129.472</b>   | <b>941</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET).....</b>       | <b>1.441.597</b> | <b>2.287</b> |
| <br>   |                  |              |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>2.308.935</b> | <b>2.332</b> |
| <br>   |                  |              |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>             |                  |              |



## Egenkapitalopgørelse

|   | <b>2023</b>    | <b>2022</b> |
|---|----------------|-------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>tkr.</b> |
| Virksomhedskapital primo .....            | 50.000         | 50          |
| Kontant kapitaludvidelse .....            | 20.000         | 0           |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>    | <b>70.000</b>  | <b>50</b>   |
| Overført til frie reserver.....           | -780.000       | 0           |
| Årets overkurs ved emission .....         | 780.000        | 0           |
| <b>Overkurs ved emission ultimo .....</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>    |
| Overført resultat, primo .....            | -4.763         | -7          |
| Årets resultat.....                       | 22.101         | 2           |
| Overført fra overkurs ved emission.....   | 780.000        | 0           |
| <b>Overført resultat ultimo.....</b>      | <b>797.338</b> | <b>-5</b>   |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                   | <b>867.338</b> | <b>45</b>   |



## Noter

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>tkr.                   |
|--|----------------|--------------------------------|
| <b>1 Antal personer beskæftiget</b>  |                |                                |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....        | 1              | 1                              |
|  | <u>1</u>       | <u>1</u>                       |
| <b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b> |                |                                |
| Bygninger .....  | 38.847         | 39                             |
|  | <u>38.847</u>  | <u>39</u>                      |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |                |                                |
| Beregnet skat af årets resultat .....                                      | 4.422          | 12                             |
| Regulering af udskudt skat .....   | -46.161        | 0                              |
|  | <u>-41.739</u> | <u>12</u>                      |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>  |                | <b>Grunde og<br/>bygninger</b> |
| Kostpris 1. januar 2023 .....  |                | 2.410.310                      |
| Årets tilgang .....  |                | 0                              |
| Afgang .....   |                | 0                              |
|  |                | <u>2.410.310</u>               |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b> .....                                    |                | <b>2.410.310</b>               |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2023 .....                                    |                | -170.977                       |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....                              |                | 0                              |
| Af-/nedskrivninger .....   |                | -38.847                        |
|  |                | <u>-209.824</u>                |
| <b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b> .....                          |                | <b>-209.824</b>                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> .....                       |                | <b>2.200.486</b>               |



## Noter

|  | 1/1 2023<br>Gæld i alt | 31/12 2023<br>Gæld i alt | Afdrag næste<br>år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                        |                          |                    |                        |
| Kreditinstitutter .....                  | 1.404.298              | 1.369.625                | 57.500             | 1.064.400              |
|  | <b>1.404.298</b>       | <b>1.369.625</b>         | <b>57.500</b>      | <b>1.064.400</b>       |

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån t.kr. 1.370 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 2.200 pr. 31. december 2023.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dan Rasmussen

### Direktør

På vegne af: LADA Invest ApS

Serienummer: c4eb828b-f5ce-458b-8430-865f58a2bdea

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-11 11:59:00 UTC



## Lars Gustafsson

### Direktør

På vegne af: LADA Invest ApS

Serienummer: 706ac591-9501-4b2c-a1b2-7fc9401560a8

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-06-14 10:00:46 UTC



## Michael Ryding

### Godkendt revisor

På vegne af: Nejtgaard & Vetlov, Godkendt Revisions...

Serienummer: 55270d51-5786-4163-bb77-f987af2b83ff

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-06-14 11:05:33 UTC



## Dan Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: LADA Invest ApS

Serienummer: c4eb828b-f5ce-458b-8430-865f58a2bdea

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-06-14 11:18:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: YY0V2-P4IEM-SQSKH-GKVJL-OJYF1-75JK0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**