



**LADA Invest ApS
c/o Lars Gustafsson**

**Birkekæret 8
Trørød
2950 Vedbæk**

CVR-nr 39 51 58 57

ÅRSRAPPORT 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2020

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blokbogstaver)



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Virksomhedsoplysninger mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for LADA Invest ApS, c/o Lars Gustafsson.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 11. maj 2020

Direktion

Lars Gustafsson

Dan Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LADA Invest ApS, c/o Lars Gustafsson

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LADA Invest ApS, c/o Lars Gustafsson for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 11. maj 2020

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

Michael Ryding
Registreret revisor
mne15805



Selskabsoplysninger

Selskabet

LADA Invest ApS
c/o Lars Gustafsson
Birkekæret 8
Trørød
2950 Vedbæk

CVR-nr: 39 51 58 57
Stiftet: 17. april 2018
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Gustafsson
Dan Rasmussen

Revisor

Nejstgaard & Vetlov
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Gydevang 39-41
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 2019 udviser et resultat på t.kr. 8.

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, c/o Lars Gustafsson for 2019 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, ejendomsomkostninger 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 deklareres.

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
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 gælds metode 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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	86.487	14
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-38.846	-16
DRIFTSRESULTAT	47.641	-2
Andre finansielle indtægter	105	0
Andre finansielle omkostninger	-26.733	-38
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	21.013	-40
3 Skat af årets resultat.....	-13.164	5
ÅRETS RESULTAT	7.849	-35
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	7.849	-35
DISPONERET I ALT	7.849	-35



Balance 31. december

AKTIVER

Note	2019 kr.	2018 tkr.
4 Grunde og bygninger	2.355.873	2.394
Materielle anlægsaktiver	2.355.873	2.394
ANLÆGSAKTIVER	2.355.873	2.394
Andre tilgodehavender	8.142	13
Udskudt skatteaktiv	0	5
Tilgodehavender	8.142	18
Likvide beholdninger	116.513	113
OMSÆTNINGSAKTIVER	124.655	131
AKTIVER	2.480.528	2.525



Balance 31. december

PASSIVER

Note	2019 kr.	2018 tkr.
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	-26.960	-35
5 EGENKAPITAL.....	23.040	15
Kreditinstitutter	1.514.492	1.575
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.514.492	1.575
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	59.000	58
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	10.000	10
Gæld til associerede virksomheder.....	821.452	817
Selskabsskat.....	7.744	0
Anden gæld.....	44.800	50
Kortfristede gældsforpligtelser	942.996	935
GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET).....	2.457.488	2.510
PASSIVER	2.480.528	2.525

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2019 kr.	2018 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	38.846	16
	<u>38.846</u>	<u>16</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	7.744	0
Regulering af udskudt skat	5.420	-5
	<u>13.164</u>	<u>-5</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019		2.410.310
Årets tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2019		<u>2.410.310</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2019		-15.591
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		-38.846
Af-/nedskrivninger 31. december 2019		<u>-54.437</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u><u>2.355.873</u></u>

Noter

	1/1 2019	Forslag til resultatdisponering	31/12 2019
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	-34.809	7.849	-26.960
	15.191	7.849	23.040

	1/1 2019 Gæld i alt	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	1.632.548	1.573.492	59.000	1.279.992
	1.632.548	1.573.492	59.000	1.279.992

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån t.kr. 1.573 er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 2.356 pr. 31. december 2019.

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.”

Lars Gustafsson

Direktør

På vegne af: LADA Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-267386390637

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-05-12 09:17:23Z

NEM ID 

Dan Rasmussen

Direktør

På vegne af: LADA Invest ApS

Serienummer: CVR:30510291-RID:39542119

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-05-12 09:18:28Z

NEM ID 

Michael Ryding

Registreret revisor

På vegne af: Nejtgaard & Vetlov A/S

Serienummer: CVR:12868693-RID:25039257

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-05-12 09:27:40Z

NEM ID 

Lars Gustafsson

Dirigent

På vegne af: LADA Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-267386390637

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-05-12 09:48:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E1AG6-808BF-SVW5Z-KKET5-C7OMB-MKEJ

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 tidsstemplet 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/validate>