

# L.A Ejendomme ApS

Ternevej 4, 7100 Vejle  
CVR-nr. 44 07 73 45

## Årsrapport for regnskabsåret 11.05.23 - 31.12.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.07.24

Mads Langkjær Rønvig Christensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

L.A Ejendomme ApS  
Ternevej 4  
7100 Vejle

Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 44 07 73 45  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
1. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Mads Langkjær Rønvig Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11.05.23 - 31.12.23 for L.A Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.05.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. juli 2024

**Direktionen**

Mads Langkjær Rønvig Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i L.A Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.A Ejendomme ApS for regnskabsåret 11.05.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 11. juli 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

John Laursen  
Reg. revisor  
MNE-nr. mne897

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med investering, udlejning, køb, salg og renovering af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 11.05.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -10.229. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.771.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Der har i selskabets første regnskabsperiode udelukkende været omkostninger til ombygning af investeringsejendom. De første lejemål står klar til udlejning fra april 2024.

Ledelsen forventer, at selskabet realiserer positive resultater i de kommende regnskabsår.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	11.05.23
Note	31.12.23
	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-10.229</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-10.229</b>
Skat af årets resultat	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-10.229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-10.229
<b>I alt</b>	<b>-10.229</b>

		31.12.23
		DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
	Investeringsejendomme	20.019.426
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.019.426</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.019.426</b>
	Periodeafgrænsningsposter	23.273
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>23.273</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.273</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.042.699</b>
<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-10.229
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.771</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	18.774.020
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.774.020</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	132.721
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	869.779
	Anden gæld	236.408
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.238.908</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.012.928</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.042.699</b>
3	Oplysninger om dagsværdi	
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 11.05.23 - 31.12.23			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	-10.229	-10.229
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-10.229	29.771

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	20.019.426
Kostpris pr. 31.12.23	20.019.426
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	20.019.426
Årets renter indregnet i kostprisen	548.570

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 10.05.23
Gæld til realkreditinstitutter	132.721	18.169.687	18.906.741	18.906.741
I alt	132.721	18.169.687	18.906.741	18.906.741

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	20.019.426
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Ejendommen er under ombygning og indregnes til kostpris indtil aktivet er klar til udlejning.

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet L.A Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.019.

Der er overfor øvrig ejendomskreditor t.DKK 75 afgivet sikkerhed i investeringejendomme.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.