

L.A Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.07.25

Mads Langkjær Rønvig Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 18

Selskabet

L.A Ejendomme ApS
Ternevej 4
7100 Vejle

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

Direktion

Mads Langkjær Rønvig Christensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

L.A Holding ApS, Vejle

Dattervirksomhed

GoBolig Vejle 2 ApS, Vejle

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. juli 2025

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 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 revisors 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 3. juli 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

John Laursen
Reg. revisor
MNE-nr. mne897

		11.05.23
	2024	31.12.23
Note	DKK	DKK
Bruttoresultat	1.358.628	-10.229
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.156.390	0
Resultat af primær drift	6.515.018	-10.229
2 Finansielle indtægter	207	0
3 Finansielle omkostninger	-1.085.100	0
Resultat før skat	5.430.125	-10.229
4 Skat af årets resultat	-1.192.708	0
Årets resultat	4.237.417	-10.229

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.237.417	-10.229
I alt	4.237.417	-10.229

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.000.000	20.019.426
5	Materielle anlægsaktiver i alt	40.000.000	20.019.426
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	40.000	0
	Anlægsaktiver i alt	40.040.000	20.019.426
	Periodeafgrænsningsposter	23.273	23.273
	Tilgodehavender i alt	23.273	23.273
	Likvide beholdninger	149	0
	Omsætningsaktiver i alt	23.422	23.273
	Aktiver i alt	40.063.422	20.042.699

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	4.227.188	-10.229
	Egenkapital i alt	4.267.188	29.771
	Hensættelser til udskudt skat	1.192.708	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.192.708	0
7	Gæld til realkreditinstitutter	21.886.433	18.774.020
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.818.668	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.705.101	18.774.020
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	167.962	132.721
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	389.356	869.779
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000.000	0
	Deposita	388.687	0
	Anden gæld	1.926.920	236.408
	Periodeafgrænsningsposter	25.500	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.898.425	1.238.908
	Gældsforpligtelser i alt	34.603.526	20.012.928
	Passiver i alt	40.063.422	20.042.699

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	40.000	-10.229	29.771
Forslag til resultatdisponering	0	4.237.417	4.237.417
Saldo pr. 31.12.24	40.000	4.227.188	4.267.188

1. Væsentligste aktiviteter

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

	2024	11.05.23
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	207	0
I alt	207	0

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	878.068	0
Øvrige finansielle omkostninger	207.032	0
I alt	1.085.100	0

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	1.192.708	0
I alt	1.192.708	0

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	20.019.426
Tilgang i året	14.824.184
Kostpris pr. 31.12.24	34.843.610
Dagsværdireguleringer i året	5.156.390
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	5.156.390
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	40.000.000
Årets renter indregnet i kostprisen	968.905

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder
Tilgang i året	40.000
Kostpris pr. 31.12.24	40.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	40.000
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
GoBolog Vejle 2 ApS, Vejle	100%

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	167.962	21.095.194	22.054.395	18.906.741
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	4.818.668	0
I alt	167.962	21.095.194	26.873.063	18.906.741

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	40.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.156.390

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen beliggende centralt i Vejle.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.300 og et afkastkrav på 5,75%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

9. 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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 22.054 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 5.208.

Der er overfor øvrig ejendomskreditor afgivet sikkerhed på t.DKK 100 i investeringsejendomme.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Periodeafgrænsningsposter

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.