

---

# Lia Invest ApS

**CVR-nr.: 29390665**

Thrigesvej 18  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/06/2025**

---

**Morten Klausholm**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Lia Invest ApS Thrigesvej 18 8600 Silkeborg  e-mailadresse: mk@danskenergisyn.dk  CVR-nr.: 29390665 Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024
<b>Bankforbindelse</b>	VESTJYSK BANK Østergade 21 7430 Ikast
<b>Revisor</b>	KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Strandvejen 7 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr.: 15587008 P-enhed: 1000947616

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Lia Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Silkeborg, den 18/06/2025

## Direktion

Morten Klausholm

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Lia Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sejs-Svejbæk, den 18/06/2025

KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 15587008  
Kjeld Linnebjerg, mne959  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i ejendomme og driftsmidler til udlejningsformål.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Investeringsejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til ejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet for investeringsejendommen er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme.

Der henvises til note 2 vedrørende investeringsejendomme for yderligere oplysninger om afkastkrav mv.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i 2024 blev et overskud på 253 t.kr. efter skat mod et overskud på 162 t.kr. efter skat i det foregående regnskabsår. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget visse tekstmæssige præciseringer af den anvendte regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttofortjeneste/Bruttotab

Bruttofortjeneste/Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter ejendomsskat, forsikring samt reparation og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til revisor- og advokatbistand mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger og pension m.m. til selskabets personale.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afståelse af investeringsejendomme.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### **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.

## **Balance**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på grundlag af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for beboelsesejendomme inden for det geografiske område, hvori ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene, divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen .

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

#### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (Restværdi 0 pct. af kostpris): 3-5 år

Småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af handelsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstests af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

#### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden .

Gæld til realkreditinstitut er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles og indregnes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter indgåede lejeindtægter vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>349.998</b>	<b>342.757</b>
Personaleomkostninger	1	0	-3.636
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.450	-24.450
Andre driftsomkostninger		-1.451	-81.644
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>331.097</b>	<b>233.027</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Andre finansielle indtægter		0	14
Øvrige finansielle omkostninger		-107.882	-27.631
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>323.215</b>	<b>205.410</b>
Skat af årets resultat		-70.672	-43.780
<b>Årets resultat</b>		<b>252.543</b>	<b>161.630</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		135.000	122.000
Overført resultat		117.543	39.630
<b>I alt</b>		<b>252.543</b>	<b>161.630</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.700.000	2.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.789	39.239
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.721.789</b>	<b>2.639.239</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.721.789</b>	<b>2.639.239</b>
Andre tilgodehavender		6.425	2.090
Periodeafgrænsningsposter		1.300	1.200
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>7.725</b>	<b>3.290</b>
Likvide beholdninger		50.125	25.567
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>57.850</b>	<b>28.857</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.779.639</b>	<b>2.668.096</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		325.962	208.419
Forslag til udbytte		135.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>585.962</b>	<b>455.419</b>
Hensættelse til udskudt skat		58.667	40.641
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>58.667</b>	<b>40.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.733.934	1.782.147
Gæld til banker		66.112	118.793
Deposita		35.100	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.835.146</b>	<b>1.900.940</b>
Gæld til realkreditinstitutter		48.213	46.385
Gæld til banker		54.297	53.953
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.367	19.045
Skyldig selskabsskat		44.646	45.576
Skyldig moms og afgifter		34.015	27.035
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.860	50.921
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.732	5.556
Periodeafgrænsningsposter		22.934	22.625
Deposita			0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>299.864</b>	<b>271.096</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.135.010</b>	<b>2.172.036</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.779.639</b>	<b>2.668.096</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	208.419	122.000	455.419
Betalt udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets resultat	0	117.543	135.000	252.543
Egenkapital, ultimo	125.000	325.962	135.000	585.962

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	0	3.603
Andre omkostninger til social sikring	0	33
	<b>0</b>	<b>3.636</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre ænlæg mv. kr.
Kostpris 1. januar 2024	2.267.908	122.252
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>2.267.908</b>	<b>122.252</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	332.092	0
Årets reguleging af dagsværdien	100.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>432.092</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning 1. januar 2024	0	-83.013
Årets afskrivning	0	-17.450
<b>Af- og nedskrivning 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>-100.463</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>2.700.000</b>	<b>21.789</b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter en beboelsesejendom beliggende i en oplandsby til Silkeborg.

Ved opgørelsen af afkastet for investeringsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlige ejendomsrapporters vurdering af markedsniveauet samt ledelsens vurdering af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) for beboelsesejendommen er den anvendte afkastprocent 4,20%

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastprocenten har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. En stigning i afkastprocenten fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående viser, hvorledes målingen af investeringsejendommen påvirkes, når afkastprocenten ændres i henholdsvis op- eller nedadgående retning:

### Beboelsesejendomme 4,20%

Stigning i afkastprocenten på 1% medfører et fald i dagsværdien på 512.000 kr.

Fald i afkastprocenten på 1% medfører en stigning i dagsværdien på 833.000 kr.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut, Totalkredit	1.782.147	48.213	1.733.934	1.521.307
Gæld til banker	120.409	54.297	66.112	0
	<b>1.902.556</b>	<b>102.510</b>	<b>1.800.046</b>	<b>1.521.307</b>

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.782 t.kr. er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.700 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 250 t.kr., der giver pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.700 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på 120 t.kr.

### 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	2024	2023
<b>Investeringsejendomme:</b>		
Dagsværdi 31. december	2.700.000	2.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.000	0

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleomkostninger i årsregnskabet.