
Lia Invest ApS

CVR-nr.: 29390665

Thrigesvej 18
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

25/05/2023

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

Virksomheden	Lia Invest ApS Thrigesvej 18 8600 Silkeborg e-mailadresse: mk@danskenergisyn.dk CVR-nr.: 29390665 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
Bankforbindelse	VESTJYSK BANK Østergade 21 7430 Ikast
Revisor	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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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 19/05/2023

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 2022 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 19/05/2023

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.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i 2022 blev et overskud på 225 t.kr. efter skat mod et overskud på 222 t.kr. efter skat i det foregående regnskabsår. Ledelsen anser årets resultat 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.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balance**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes som "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "værdireguleringer af ejendomme".

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.

Udsudte 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter lejeindtægter vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		722.508	746.965
Personaleomkostninger	1	-284.014	-335.843
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-24.450	-15.113
Andre driftsomkostninger		-103.875	-89.377
Resultat af ordinær primær drift		310.169	306.632
Øvrige finansielle omkostninger		-23.883	-24.839
Ordinært resultat før skat		286.286	281.793
Skat af årets resultat		-61.193	-59.794
Årets resultat		225.093	221.999
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	114.400
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	113.000
Overført resultat		107.293	-5.401
I alt		225.093	221.999

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.600.000	2.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		63.689	88.139
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.663.689	2.688.139
Anlægsaktiver i alt		2.663.689	2.688.139
Andre tilgodehavender		2.874	0
Periodeafgrænsningsposter		1.200	9.850
Tilgodehavender i alt		4.074	9.850
Likvide beholdninger		135.287	113.512
Omsætningsaktiver i alt		139.361	123.362
AKTIVER I ALT		2.803.050	2.811.501

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		168.789	61.496
Forslag til udbytte		117.800	114.400
Egenkapital i alt		411.589	300.896
Hensættelse til udskudt skat		45.437	44.788
Hensatte forpligtelser i alt		45.437	44.788
Gæld til realkreditinstitutter		1.828.532	1.905.713
Gæld til banker		168.000	221.043
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.996.532	2.126.756
Gæld til realkreditinstitutter		77.181	77.504
Gæld til banker		54.088	51.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.143	21.440
Skyldig selskabsskat		60.544	45.364
Skyldig moms og afgifter		66.280	59.362
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.671	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		185	0
Periodeafgrænsningsposter		24.000	20.000
Deposita		47.400	41.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		349.492	339.061
Gældsforpligtelser i alt		2.346.024	2.465.817
PASSIVER I ALT		2.803.050	2.811.501

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	61.496	114.400	300.896
Betalt udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	107.293	117.800	225.093
Egenkapital, ultimo	125.000	168.789	117.800	411.589

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Løn og gager	279.354	329.924
Andre omkostninger til social sikring	4.660	5.919
	284.014	335.843

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme	Andre ænlæg mv.
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2022	2.267.908	122.252
Kostpris 31. december 2022	2.267.908	122.252
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	332.092	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	332.092	0
Af- og nedskrivning 1. januar 2022	0	-34.113
Årets afskrivning	0	-24.450
Af- og nedskrivning 31. december 2022	0	-58.563
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.600.000	63.689

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med baggrund i markedsstatistikker, gennemførte handler, ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt, samt oplysninger ledelsen indhenter fra ekstern valuar. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre som type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, ejendommenes alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejerens bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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	1.905.713	77.181	1.828.532	1.522.548
Gæld til banker	222.088	54.088	168.000	0
	2.127.801	131.269	1.996.532	1.522.548

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig husleje på 84 t.kr. vedrørende lokaler, der fremlejes. Lejemålet kan til enhver tid opsiges med 3 måneders varsel.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.906 t.kr. er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.600 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 250 t.kr., der giver pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.600 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på 222 t.kr.

6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	2022	2021
Investeringsejendomme:		
Dagsværdi 31. december	2.600.000	2.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	2