

Lia Invest ApS

Frichsvej 36
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

18/06/2021

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 Frichsvej 36 8600 Silkeborg
	CVR-nr: 29390665 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Bankforbindelse	DEN JYSKE SPAREKASSE Bredgade 10-12 7441 Bording
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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 01/06/2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 01/06/2021

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet i 2020 blev et overskud på 274 t.kr. mod et overskud på 329 t.kr. i det foregående regnskabsår. Årets resultat svarer i al væsentlighed til det forventede og anses derfor for tilfredsstillende.

Resultat i det foregående regnskabsår var påvirket positivt med 142 t.kr. som følge af, at en tidligere kapitalejer i forbindelse med sin udtræden af selskabet eftergav sit tilgodehavende hos selskabet.

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.

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

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

Andre driftsindtægter

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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 revideres 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

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

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 lejeindtægter vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		347.510	262.800
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.000	-7.000
Resultat af ordinær primær drift		335.510	255.800
Andre finansielle indtægter		0	142.414
Øvrige finansielle omkostninger		-31.268	-69.628
Ordinært resultat før skat		304.242	328.586
Skat af årets resultat		-30.358	0
Årets resultat		273.884	328.586
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		110.000	0
Overført resultat		163.884	328.586
I alt		273.884	328.586

Særlige poster fra resultatopgørelsen

Note
1

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		2.600.000	2.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.000	53.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.641.000	2.653.000
Anlægsaktiver i alt		2.641.000	2.653.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.750	75.000
Andre tilgodehavender		30.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.100	0
Tilgodehavender i alt		37.850	75.000
Likvide beholdninger		114.290	1.001
Omsætningsaktiver i alt		152.140	76.001
AKTIVER I ALT		2.793.140	2.729.001

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		66.897	-96.987
Egenkapital i alt		191.897	28.013
Hensættelse til udskudt skat		30.358	0
Hensatte forpligtelser i alt		30.358	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.983.216	2.059.839
Gæld til banker		272.123	368.819
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.255.339	2.428.658
Gæld til realkreditinstitutter		77.828	79.359
Gæld til banker		98.168	42.694
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	10.000
Skyldig moms og afgifter		60.000	35.562
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.850	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	52.015
Periodeafgrænsningsposter		20.000	20.000
Deposita		32.700	32.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		315.546	272.330
Gældsforpligtelser i alt		2.570.885	2.700.988
PASSIVER I ALT		2.793.140	2.729.001

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	-96.987	0	28.013
Årets resultat	0	163.884	110.000	273.884
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-110.000	-110.000
Egenkapital, ultimo	125.000	66.897	0	191.897

Noter

1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Resultatet i regnskabsåret 2019 var påvirket positivt med 142 t.kr. som følge af, at en tidligere kapitalejer i forbindelse med sin udtræden af selskabets ejerkreds eftergav sit tilgodehavende hos selskabet på 142 t.kr. Gældseftergivelsen blev i 2019 indtægtsført under andre finansielle indtægter.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg mv. kr.
Kostpris 1. januar 2020	2.267.908	60.000
Kostpris 31. december 2020	2.267.908	60.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	332.092	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	332.092	0
Af- og nedskrivning 1. januar 2020	0	-7.000
Årets afskrivning	0	-12.000
Af- og nedskrivning 31. december 2020	0	-19.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	2.600.000	41.000

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	2.061.044	77.828	1.983.216	1.674.879
Gæld til banker	370.291	98.168	272.123	46.585
	2.431.335	175.996	2.255.339	1.721.464

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til Totalkredit på 2.061 t.kr. er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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 2020 udgør 2.600 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til Den Jyske Sparekasse på 370 t.kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
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. Der er ikke udbetalt gager, pensionsbidrag eller andre omkostninger til social sikring.