
Lia Invest ApS

CVR-nr.: 29390665

Thrigesvej 18
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

14/05/2024

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: 01/01/2023 - 31/12/2023
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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 13/05/2024

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 2023 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 13/05/2024

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 2023 blev et overskud på 162 t.kr. efter skat mod et overskud på 225 t.kr. efter skat i det foregående regnskabsår. Årets resultat svarer i al væsentlighed til det forventede, og ledelsen anser derfor 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.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en nortjening og ved anvendelse af et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		342.757	722.508
Personaleomkostninger	1	-3.636	-284.014
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-24.450	-24.450
Andre driftsomkostninger		-81.644	-103.875
Resultat af ordinær primær drift		233.027	310.169
Andre finansielle indtægter		14	0
Øvrige finansielle omkostninger		-27.631	-23.883
Ordinært resultat før skat		205.410	286.286
Skat af årets resultat		-43.780	-61.193
Årets resultat		161.630	225.093
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	117.800
Overført resultat		39.630	107.293
I alt		161.630	225.093

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		2.600.000	2.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.239	63.689
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.639.239	2.663.689
Anlægsaktiver i alt		2.639.239	2.663.689
Andre tilgodehavender		2.090	2.874
Periodeafgrænsningsposter		1.200	1.200
Tilgodehavender i alt		3.290	4.074
Likvide beholdninger		25.567	135.287
Omsætningsaktiver i alt		28.857	139.361
AKTIVER I ALT		2.668.096	2.803.050

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		208.419	168.789
Forslag til udbytte		122.000	117.800
Egenkapital i alt		455.419	411.589
Hensættelse til udskudt skat		40.641	45.437
Hensatte forpligtelser i alt		40.641	45.437
Gæld til realkreditinstitutter		1.782.147	1.828.532
Gæld til banker		118.793	168.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.900.940	1.996.532
Gæld til realkreditinstitutter		46.385	77.181
Gæld til banker		53.953	54.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.045	18.143
Skyldig selskabsskat		45.576	60.544
Skyldig moms og afgifter		27.035	66.280
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.921	1.671
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.556	185
Periodeafgrænsningsposter		22.625	24.000
Deposita		0	47.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		271.096	349.492
Gældsforpligtelser i alt		2.172.036	2.346.024
PASSIVER I ALT		2.668.096	2.803.050

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	168.789	114.400	408.189
Betalt udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	39.630	122.000	161.630
Egenkapital, ultimo	125.000	208.419	122.000	455.419

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Løn og gager	3.603	279.354
Andre omkostninger til social sikring	33	4.660
	3.636	284.014

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme	Andre ænlæg mv.
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2023	2.267.908	122.252
Kostpris 31. december 2023	2.267.908	122.252
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	332.092	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	332.092	0
Af- og nedskrivning 1. januar 2023	0	-58.563
Årets afskrivning	0	-24.450
Af- og nedskrivning 31. december 2023	0	-83.013
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.600.000	39.239

Selskabets investeringsejendomme omfatter en boligejendom beliggende i en oplandsby til Silkeborg, og måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelsen af afkastet for investeringsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

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	1.828.532	46.385	1.782.147	1.579.365
Gæld til banker	172.746	53.953	118.793	0
	2.001.278	100.338	1.900.940	1.579.365

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.829 t.kr. er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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 2023 udgør 2.600 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på 173 t.kr.

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

	2023	2022
Investeringsejendomme:		
Dagsværdi 31. december	2.600.000	2.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023
	2