



LADA Invest ApS

Paradisstien 4, 2840 Holte

CVR-nr. 39 51 58 57

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Lars Gustafsson

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for LADA Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 5. marts 2025

Direktion

Lars Gustafsson

Direktør

Dan Stordal Rasmussen

Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i LADA Invest ApS

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

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 5. marts 2025

Nejstgaard & Vetlov

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 12 86 86 93

Michael Ryding

Godkendt revisor

mne15805



Selskabsoplysninger

Selskabet	LADA Invest ApS Paradisstien 4 2840 Holte
	CVR-nr.: 39 51 58 57
	Stiftet: 17. april 2018
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Gustafsson, Direktør Dan Stordal Rasmussen, Direktør
Revisor	Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at være investeringsvirksomhed med speciale i ejendomme, samt anden virksomhed i naturlig forbindelse hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 62 t.kr. mod 81 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -36 t.kr. mod 22 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LADA Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder ejendomsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendommene indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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 fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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



Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 3 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	62.035	81
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.847	-39
Driftsresultat	23.188	42
Andre finansielle indtægter	198	0
Øvrige finansielle omkostninger	-69.238	-62
Resultat før skat	-45.852	-20
3 Skat af årets resultat	9.778	42
Årets resultat	-36.074	22
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	22
Disponeret fra overført resultat	-36.074	0
Disponeret i alt	-36.074	22



Balance 31. december

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	<u>2.161.639</u>	<u>2.200</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.161.639</u>	<u>2.200</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.161.639</u>	<u>2.200</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	55.939	46
Tilgodehavende selskabsskat	6.000	0
Andre tilgodehavender	<u>42</u>	<u>14</u>
Tilgodehavender i alt	<u>61.981</u>	<u>60</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>48</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>61.981</u>	<u>108</u>
Aktiver i alt	<u>2.223.620</u>	<u>2.308</u>



Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	70.000	70
Overført resultat	<u>761.264</u>	<u>797</u>
Egenkapital i alt	<u>831.264</u>	<u>867</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.296.222</u>	<u>1.312</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.296.222</u>	<u>1.312</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	40.053	58
Gæld til pengeinstitutter	4.379	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til kapitalinteressere	8.062	16
Anden gæld	<u>33.640</u>	<u>45</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>96.134</u>	<u>129</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.392.356</u>	<u>1.441</u>
Passiver i alt	<u>2.223.620</u>	<u>2.308</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	70.000	775.237	845.237
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>22.101</u>	<u>22.101</u>
Egenkapital 1. januar 2024	70.000	797.338	867.338
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-36.074</u>	<u>-36.074</u>
	<u>70.000</u>	<u>761.264</u>	<u>831.264</u>



Noter

	2024 kr.	2023 t.kr.		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivning på bygninger	<u>38.847</u>	<u>39</u>		
	<u>38.847</u>	<u>39</u>		
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	4		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-9.778</u>	<u>-46</u>		
	<u>-9.778</u>	<u>-42</u>		
4. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.410.310</u>	<u>2.410</u>		
Kostpris 31. december 2024	<u>2.410.310</u>	<u>2.410</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-209.824	-171		
Årets afskrivninger	<u>-38.847</u>	<u>-39</u>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-248.671</u>	<u>-210</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.161.639</u>	<u>2.200</u>		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.336.275</u>	<u>40.053</u>	<u>1.296.222</u>	<u>1.124.901</u>
	<u>1.336.275</u>	<u>40.053</u>	<u>1.296.222</u>	<u>1.124.901</u>



Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.336 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, med en regnskabsværdi på 2.162 t.kr. pr. 31. december 2024.

7. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser i virksomheden.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Gustafsson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Gustafsson

Direktør

På vegne af LADA Invest ApS

ID: 706ac591-9501-4b2c-a1b2-7fc9401560a8

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2025 kl.: 11:47:45

Underskrevet med MitID



Dan Stordal Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dan Stordal Rasmussen

Direktør

På vegne af LADA Invest ApS

ID: c4eb828b-f5ce-458b-8430-865f58a2bdea

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2025 kl.: 13:55:27

Underskrevet med MitID



Michael Ryding

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Ryding

Godkendt revisor

På vegne af Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsakties...

ID: 55270d51-5786-4163-bb77-f987af2b83ff

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2025 kl.: 16:34:03

Underskrevet med MitID



Lars Gustafsson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Gustafsson

Dirigent

På vegne af LADA Invest ApS

ID: 706ac591-9501-4b2c-a1b2-7fc9401560a8

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2025 kl.: 16:48:27

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: bc0879TzxXZ52390671

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.