



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

LP INVEST 9700 APS
C/O LARS SCHMIDT, ÅDALEN 313, 9700 BRØNDERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2024

Peter Brix Nedergaard

CVR-NR. 30 53 93 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LP Invest 9700 ApS c/o Lars Schmidt Ådalen 313 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 30 53 93 97 Stiftet: 22. april 2008 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Brix Nedergaard Lars Schmidt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Albani Plads 1 9700 Brønderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LP Invest 9700 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 21. juni 2024

Direktion:

Peter Brix Nedergaard

Lars Schmidt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i LP Invest 9700 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LP Invest 9700 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Brønderslev, den 21. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringer sker over resultatopgørelsen.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i beregninger baseret på flere elementer, der er baseret på skøn over aktuelle og fremtidige markedsforhold. Dagsværdien af ejendommene påvirkes væsentligt af det fastsatte forrentningskrav, ejendommenes forventede salgsværdier, den aktuelle markedsleje samt reservationer til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver.

I den udstrækning ovennævnte forudsætninger, herunder bl.a. markedsrenten, forrentningskravet eller ejendommenes forhold i øvrigt, ændres, vil ejendommenes værdi være forbundet med en vis usikkerhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		281.068	308.645
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-23.750	-182.505
DRIFTSRESULTAT		257.318	126.140
Andre finansielle indtægter.....		1.800	1.800
Andre finansielle omkostninger.....		-209.780	-101.004
RESULTAT FØR SKAT		49.338	26.936
Skat af årets resultat.....	1	-11.165	-6.044
ÅRETS RESULTAT		38.173	20.892
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		38.173	20.892
I ALT		38.173	20.892

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		5.660.000	5.650.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.660.000	5.650.000
Andre værdipapirer.....		60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver.....	3	60.000	60.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.720.000	5.710.000
Udskudte skatteaktiver.....		174.997	169.772
Periodeafgrænsningsposter.....		18.964	17.648
Tilgodehavender.....		193.961	187.420
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		193.961	187.420
AKTIVER.....		5.913.961	5.897.420
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		377.654	339.481
EGENKAPITAL.....		502.654	464.481
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.331.995	4.372.172
Gæld til pengeinstitutter.....		502.546	558.256
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.834.541	4.930.428
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.500	43.500
Gæld til pengeinstitutter.....		286.528	228.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.000	19.000
Selskabsskat.....		4.390	32.266
Anden gæld.....		217.548	179.519
Periodeafgrænsningsposter.....		6.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		576.766	502.511
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.411.307	5.432.939
PASSIVER.....		5.913.961	5.897.420
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	339.481	464.481
Forslag til resultatdisponering.....		38.173	38.173
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	377.654	502.654

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.390	46.266	
Regulering af udskudt skat.....	-5.225	-40.222	
	11.165	6.044	
 Materielle anlægsaktiver			 2
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		6.406.653	
Tilgang.....		33.750	
Kostpris 31. december 2023.....		6.440.403	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-756.653	
Årets værdireguleringer.....		-23.750	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-780.403	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		 5.660.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	5.660.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-23.750

Investeringsejendommene er beliggende i og omkring Brønderslev by og består af 5 parcelhuse i byen og 1 ejendom i udkanten af byen. Alle udlejes til boligformål. Ejendommenes værdi vurderes med baggrund i konkret vurdering af ejendommen samt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold, herunder midlertidige værdiudsving.

Det forventede driftsafkast i et normalår for byejeendommene er vurderet i niveauet 55-60 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 5,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for ejendommen i udkanten af byen er vurderet i niveauet 40-45 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 7 %.

Der er i beregningen taget hensyn til ejendommenes potentielle normaliserede lejeindtægter, forventet omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner samt ejendommenes aktuelle stand. Udover disse forhold, er der også taget hensyn til ejendommenes potentielle salgsværdier. De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes beliggenhed og stand. Værdiansættelserne er korrigeret for forhold, som vurderes af midlertidig karakter, særlige forhold ved ejendommen og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					3
kr.				Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2023.....				60.000	
Kostpris 31. december 2023.....				60.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				60.000	
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.374.495	42.500	3.880.000	4.415.672	
Gæld til pengeinstitutter.....	566.546	64.000	240.000	624.256	
	4.941.041	106.500	4.120.000	5.039.928	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.444 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.660 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld, 795 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 1.600 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.660 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld, 795 tkr., har selskabet desuden stillet sikkerhed på 500 tkr. i livsforsikring på nøglepersoner.					
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling					6
Ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringer sker over resultatopgørelsen.					
Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i beregninger baseret på flere elementer, der er baseret på skøn over aktuelle og fremtidige markedsforhold. Dagsværdien af ejendommene påvirkes væsentligt af det fastsatte forrentningskrav, ejendommens forventede salgsværdier, den aktuelle markedsleje samt reservationer til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver.					
I den udstrækning ovennævnte forudsætninger, herunder bl.a. markedsrenten, forrentningskravet eller ejendommens forhold i øvrigt, ændres, vil ejendommens værdi være forbundet med en vis usikkerhed.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LP Invest 9700 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.