

LPF Invest ApS

Tidselsbjergvej 3, 8881 Thorsø

CVR-nr. 31 47 33 65

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2024.

Jens Peder Dyhr
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for LPF 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 18. juni 2024

Direktion

Jens Peder Dyhr

Peter Pharsen Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LPF Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LPF Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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.

Struer, den 18. juni 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Jens-Ole Bøgild
statsautoriseret revisor
mne30127

Selskabsoplysninger

Selskabet	LPF Invest ApS Tidselsbjergvej 3 8881 Thorsø
	CVR-nr.: 31 47 33 65
	Stiftet: 26. maj 2008
	Hjemsted: Favrskov
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
Direktion	Jens Peder Dyhr Peter Pharsen Thomsen
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2023 udgjort et overskud på 882 t.kr. mod et overskud sidste år på 872 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 34.145 t.kr. mod 33.010 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 1.135 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 10.989 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 32,2 % af de samlede aktiver på 34.145 t.kr., hvilket er en stigning på 1,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.903.242	1.630.275
Værdiregulering af investeringsejendomme	-43.401	-44.801
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.500	-15.088
Resultat før finansielle poster	1.824.341	1.570.386
Finansielle indtægter	630	1.994
Finansielle omkostninger	-708.332	-455.912
Resultat før skat	1.116.639	1.116.468
Skat af årets resultat	-234.882	-244.171
Årets resultat	881.757	872.297
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	183.000	176.700
Overføres til overført resultat	698.757	695.597
Disponeret i alt	881.757	872.297

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	126.912	162.412
3 Investeringsjendomme	33.924.434	32.788.293
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.051.346</u>	<u>32.950.705</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.051.346</u>	<u>32.950.705</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.006	34.101
Andre tilgodehavender	61.934	20.734
Tilgodehavender i alt	<u>93.940</u>	<u>54.835</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4.524</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>93.940</u>	<u>59.359</u>
Aktiver i alt	<u>34.145.286</u>	<u>33.010.064</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.680.894	9.982.137
Foreslået udbytte for regnskabsåret	183.000	176.700
Egenkapital i alt	10.988.894	10.283.837
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.298.000	1.286.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.298.000	1.286.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	15.241.074	15.059.317
Deposita	721.539	692.889
Anden gæld	4.091.921	4.078.787
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.054.534	19.830.993
4 Kortfristet del af langfristet gæld	750.000	800.000
Gæld til pengeinstitutter	157.236	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	111.687	123.301
Leverandører af varer og tjenesteydelser	462.543	442.417
Selskabsskat	25.882	103.171
Anden gæld	296.510	140.345
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.803.858	1.609.234
Gældsforpligtelser i alt	21.858.392	21.440.227
Passiver i alt	34.145.286	33.010.064

5 Oplysninger om dagsværdi
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	9.286.540	169.500	9.581.040
Udloddet udbytte	0	0	-169.500	-169.500
Overført via resultatdisponering	0	695.597	176.700	872.297
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	9.982.137	176.700	10.283.837
Udloddet udbytte	0	0	-176.700	-176.700
Overført via resultatdisponering	0	698.757	183.000	881.757
	125.000	10.680.894	183.000	10.988.894

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	177.500	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>177.500</u>
Kostpris 31. december	<u>177.500</u>	<u>177.500</u>
Afskrivninger 1. januar	-15.088	0
Årets afskrivninger	<u>-35.500</u>	<u>-15.088</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-50.588</u>	<u>-15.088</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>126.912</u>	<u>162.412</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	28.988.002	26.425.727
Tilgang i årets løb	<u>1.179.542</u>	<u>2.562.275</u>
Kostpris 31. december	<u>30.167.544</u>	<u>28.988.002</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	3.800.291	3.845.092
Årets regulering til dagsværdi	<u>-43.401</u>	<u>-44.801</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>3.756.890</u>	<u>3.800.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.924.434</u>	<u>32.788.293</u>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme omfatter 21 ejendomme med i alt 54 lejemål beliggende i Thorsø, Fårvang, Gullev og Ulstrup.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent

Udlejningsprocenten har udgjort ca. 97 % i 2023, hvilket ligeledes forventes for det kommende regnskabsår. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m² udgør ca. 650 kr.

Der er fastlagt afkastkrav på mellem 5,75 % og 8,5 % for bolig og mellem 8 % og 10 % for erhverv. Det vægtede afkastkrav udgør 7,22 mod 7,21% for 2022.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdierne.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 33.924 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.197 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.524 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.991.074	750.000	15.241.074	12.200.000
Deposita	721.539	0	721.539	721.539
Anden gæld	4.091.921	0	4.091.921	3.600.000
	20.804.534	750.000	20.054.534	16.521.539

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	33.924.434
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-43.401</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.924 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der udstedt ejerpantebrev på 1,2 mio.kr. med pant i ejendommene Jernbanegade 21, Thorsø, Jernbanegade 36, Thorsø, Borggade 13, Thorsø og Storgade 51, Fårvang til en regnskabsmæssig værdi på 6.231 t.kr

Der er tinglyst ejerpantebrev nom 1.399 t.kr. i ejendom Jernbanegade 12-14, Thorsø til en regnskabsmæssig værdi på 2.516 t.kr. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LPF 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.

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 nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter, som indregnes for den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, bil, administration, lokaler og tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest. 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ville 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 normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt 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 reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.