



## LPF Invest ApS

Tidselsbjergvej 3  
8881 Thorsø  
CVR-nr. 31473365

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.06.2023

---

**Jens Peder Dyhr**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

LPF Invest ApS  
Tidselsbjergvej 3  
8881 Thorsø

CVR-nr.: 31473365  
Hjemsted: Favrskov  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Jens Peder Dyhr  
Peter Pharsen Thomsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for LPF Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 05.06.2023

## Direktion

**Jens Peder Dyhr**

**Peter Pharsen Thomsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i LPF Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LPF Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 05.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jens-Ole Bøgild**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30127

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.630.275</b>	<b>1.814.090</b>
Af- og nedskrivninger	1	(15.088)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.615.187</b>	<b>1.814.090</b>
Andre finansielle indtægter		1.994	356
Andre finansielle omkostninger		(455.912)	(394.860)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.161.269</b>	<b>1.419.586</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(44.801)	(21.679)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.116.468</b>	<b>1.397.907</b>
Skat af årets resultat	2	(244.171)	(305.710)
<b>Årets resultat</b>		<b>872.297</b>	<b>1.092.197</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		176.700	169.500
Overført resultat		695.597	922.697
<b>Resultatdisponering</b>		<b>872.297</b>	<b>1.092.197</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		32.788.293	30.270.819
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		162.412	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>32.950.705</b>	<b>30.270.819</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.950.705</b>	<b>30.270.819</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.101	23.192
Andre tilgodehavender		20.734	15.019
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.835</b>	<b>38.211</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.524</b>	<b>197.834</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>59.359</b>	<b>236.045</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.010.064</b>	<b>30.506.864</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		9.982.137	9.286.540
Forslag til udbytte for regnskabsåret		176.700	169.500
<b>Egenkapital</b>		<b>10.283.837</b>	<b>9.581.040</b>
Udskudt skat		1.286.000	1.259.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.286.000</b>	<b>1.259.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.059.317	13.886.455
Anden gæld		4.078.787	3.768.274
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>19.138.104</b>	<b>17.654.729</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	800.000	750.000
Deposita		692.889	629.789
Modtagne forudbetalinger fra kunder		123.301	120.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		442.417	220.514
Skyldig skat		103.171	171.710
Anden gæld		140.345	119.310
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.302.123</b>	<b>2.012.095</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.440.227</b>	<b>19.666.824</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.010.064</b>	<b>30.506.864</b>
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	9.286.540	169.500	9.581.040
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(169.500)	(169.500)
Årets resultat	0	695.597	176.700	872.297
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.982.137</b>	<b>176.700</b>	<b>10.283.837</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	15.088	0
	<b>15.088</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	217.171	281.710
Ændring af udskudt skat	27.000	24.000
	<b>244.171</b>	<b>305.710</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	26.425.727	0
Tilgange	2.562.275	177.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.988.002</b>	<b>177.500</b>
Årets afskrivninger	0	(15.088)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(15.088)</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.845.092	0
Årets dagsværdireguleringer	(44.801)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.800.291</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.788.293</b>	<b>162.412</b>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme omfatter 20 ejendomme med i alt 52 lejemål beliggende i Thorsø, Fårvang, Gullev og Ulstrup.

Investeringseejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdien ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten har udgjort ca. 95% i 2022, hvilket ligeledes forventes for det kommende regnskabsår. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m<sup>2</sup> 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 7,21 mod 7,17% for 2021.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 2.125 t.kr.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	800.000	750.000	15.059.317	11.900.000
Anden gæld	0	0	4.078.787	3.600.000
	<b>800.000</b>	<b>750.000</b>	<b>19.138.104</b>	<b>15.500.000</b>

#### 5 Personaleforhold

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

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.788 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er der udstedt ejerpantebrev på 1,2 mio.kr. med pant i ejendom Jernbanegade 21, Thorsø, Jernbanegade 36, Thorsø, Borggade 13, Thorsø og Storgade 51, Fårvang til en regnskabsmæssig værdi på 6.239 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom 1.399 t.kr. i ejendom Jernbanegade 12-14, Thorsø til en regnskabsmæssig værdi på 2.537 t.kr. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets afskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder transaktioner i fremmed valuta, godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder transaktioner i fremmed valuta, tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.