

L.M. Invest ApS

c/o Mogens Jørgensen, Poppelvej 4, 7441 Bording

Årsrapport for

2023/24

CVR-nr. 37 58 26 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2024.

Lars Hald Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for L.M. 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 18. december 2024

Direktion

Lars Hald Johansen
direktør

Mogens Enggaard Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i L.M. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.M. Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 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 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.

Østbirk, den 18. december 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Anders Olesen
statsautoriseret revisor
mne50652

Claus Elley
registreret revisor
mne236

Selskabsoplysninger

Selskabet

L.M. Invest ApS
c/o Mogens Jørgensen, Poppelvej 4
7441 Bording

Telefon: 40911375

CVR-nr.: 37 58 26 62

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Lars Hald Johansen, direktør
Mogens Enggaard Jørgensen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ydingvej 1
8752 Østbirk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L.M. 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 tilbageførslers 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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forsikring.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

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 i resultatopgørelsen under ”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 brugstid.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	184.313	177.996
Værdiregulering af investeringsejendomme	248.264	-95.574
Andre driftsomkostninger	-26.511	-200.852
Driftsresultat	406.066	-118.430
Andre finansielle indtægter	7	1.830
Øvrige finansielle omkostninger	-106.161	-82.656
Resultat før skat	299.912	-199.256
Skat af årets resultat	-66.189	6.468
Årets resultat	233.723	-192.788
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	233.723	0
Disponeret fra overført resultat	0	-192.788
Disponeret i alt	233.723	-192.788

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.671.510	2.423.246
Materielle anlægsaktiver i alt	2.671.510	2.423.246
Anlægsaktiver i alt	2.671.510	2.423.246
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	8.209	5.961
Omsætningsaktiver i alt	8.209	5.961
Aktiver i alt	2.679.719	2.429.207

Balance 30. juni

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	526.565	292.842
	Egenkapital i alt	<u>576.565</u>	<u>342.842</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	84.612	29.885
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>84.612</u>	<u>29.885</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.775.244	1.807.793
	Selskabsskat	5.462	9.542
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.780.706</u>	<u>1.817.335</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	48.644	64.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	8.011
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	98.187	78.187
	Selskabsskat	4.542	16.198
	Anden gæld	86.463	72.749
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>237.836</u>	<u>239.145</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.018.542</u>	<u>2.056.480</u>
	Passiver i alt	<u>2.679.719</u>	<u>2.429.207</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	292.842	342.842
Egenkapital 1. juli 2023	50.000	292.842	342.842
Årets overførte overskud eller underskud	0	233.723	233.723
	50.000	526.565	576.565

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.		
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	2.286.881	3.241.461
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-954.580</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>2.286.881</u>	<u>2.286.881</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	136.365	231.939
Årets regulering til dagsværdi	<u>248.264</u>	<u>-95.574</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	<u>384.629</u>	<u>136.365</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>2.671.510</u>	<u>2.423.246</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 220 m² beliggende i Bording.

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.

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
 = Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6%	6%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	12136	11013

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.671 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 69 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 379 t.kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.823.888	1.871.793
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-48.644</u>	<u>-64.000</u>
	<u>1.775.244</u>	<u>1.807.793</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.080.993</u>	<u>1.129.637</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån i Sparekassen Danmark er deponeret ejerpantebrev stort kr. 475.000.

Til sikkerhed for DLR lån oprindeligt stort kr. 1.887.000 er tinglyst kr. 1.887.000.

Restgælden udgør 1.450.886.