

# LN INVEST ApS

Hobrovej 146, 9530 Støvring  
CVR-nr. 27 43 37 23

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 13. juni 2025

---

Lasse Nielsen

# Indholdsfortegnelse

## 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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LN INVEST ApS Hobrovej 146 9530 Støvring
	CVR-nr.: 27 43 37 23 Stiftet: 13. november 2003 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lasse Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for LN INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 2. juni 2025

Direktion:

---

Lasse Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i LN INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LN INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Hobro, den 2. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel med fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

## **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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-18.862</b>	<b>-63.367</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.000	-21.250
Andre driftsomkostninger		0	-2.458
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53.862</b>	<b>-87.075</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-3.315	3.352
Andre finansielle indtægter		37.111	46.555
Andre finansielle omkostninger	2	-67.810	-44.875
<b>Resultat før skat</b>		<b>-87.876</b>	<b>-82.043</b>
Skat af årets resultat	3	-45.947	18.118
<b>Årets resultat</b>		<b>-133.823</b>	<b>-63.925</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-133.823	-63.925
<b>I alt</b>		<b>-133.823</b>	<b>-63.925</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		131.250	166.250
Investeringsejendomme		1.220.260	1.220.260
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>1.351.510</b>	<b>1.386.510</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser		12.161	15.476
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>12.161</b>	<b>15.476</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.363.671</b>	<b>1.401.986</b>
<hr/>			
Udskudte skatteaktiver		0	45.947
Andre tilgodehavender		949.353	993.538
Tilgodehavende selskabsskat		16.000	0
Periodeafgrænsningsposter		1.621	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>966.974</b>	<b>1.039.485</b>
Likvide beholdninger		27.996	147.491
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>994.970</b>	<b>1.186.976</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>2.358.641</b>	<b>2.588.962</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		886.731	1.020.554
<b>Egenkapital</b>		<b>1.011.731</b>	<b>1.145.554</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		582.014	625.586
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>582.014</b>	<b>625.586</b>
Gæld til realkreditinstitutter		48.000	48.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		636.503	646.055
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.976	72.267
Anden gæld		6.917	0
Deposita		39.000	39.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>764.896</b>	<b>817.822</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.346.910</b>	<b>1.443.408</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>2.358.641</b>	<b>2.588.962</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	1.020.554	1.145.554
Forslag til resultatdisponering		-133.823	-133.823
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>886.731</b>	<b>1.011.731</b>

---

## Noter

2024  
kr.                      2023  
kr.

### 1 | Personalemkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1                                      1

### 2 | Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

24.208                              25.285

Finansielle omkostninger i øvrigt

43.602                              19.590

**67.810                              44.875**

### 3 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat

45.947                              -18.118

**45.947                              -18.118**

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.

Andre anlæg,  
driftsmateriel og Inventeringsejend  
inventar                      mme

Kostpris 1. januar 2024

208.000                              1.073.597

**Kostpris 31. december 2024**

**208.000                              1.073.597**

Opskrivninger 1. januar 2024

0                                      146.663

**Opskrivninger 31. december 2024**

**0                                      146.663**

Af- og nedskrivninger 1. januar 2024

41.750                              0

Årets afskrivninger

35.000                              0

**Af- og nedskrivninger 31. december 2024**

**76.750                              0**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**

**131.250                              1.220.260**

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1

0

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

kr.

Investerings-  
ejendom

Dagsværdi 31. december 2024

1.220.260

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom i Støvring, en erhvervsejendom.

#### Erhvervsejendom

Erhvervsejendom består af 1 ejendom beliggende i Støvring. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boliger i Støvring.

Normalindtjeningen for ejendommen er 73 tkr.

### 5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.

Kapitalandele i  
kapitalinteresser

Kostpris 1. januar 2024	40.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>
Værdireguleringer 1. januar 2024	-24.524
Årets resultat	-3.315
<b>Værdireguleringer 31. december 2024</b>	<b>-27.839</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>12.161</b>

#### Kapitalandele i kapitalinteresser (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Løkken Ejendoms kontor ApS, Hæsumvej 28, 9530 Støvring	24.323	-6.629	50 %
Hula Invest ApS, Hobrovej 146, 9530 Støvring	-667.252	-28.869	50 %

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	630.014	48.000	385.586	673.586
	<b>630.014</b>	<b>48.000</b>	<b>385.586</b>	<b>673.586</b>

# Noter

## 7 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LN Invest Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 630 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.220. t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LN INVEST ApS for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af kapitalinteresser overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.