

# LP Invest 9700 ApS

c/o Lars Schmidt, Ådalen 313, 9700 Brønderslev  
CVR-nr. 30 53 93 97

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

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

---

Peter Brix Nedergaard

# 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	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Peter Brix Nedergaard Lars Schmidt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Albani Plads 1 9700 Brønderslev

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 13. juni 2025

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 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.

Brønderslev, den 13. juni 2025

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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>429.294</b>	<b>281.068</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-58.100	-23.750
<b>Driftsresultat</b>		<b>371.194</b>	<b>257.318</b>
Andre finansielle indtægter		2.400	1.800
Øvrige finansielle omkostninger		-207.054	-209.780
<b>Resultat før skat</b>		<b>166.540</b>	<b>49.338</b>
Skat af årets resultat	1	-36.696	-11.165
<b>Årets resultat</b>		<b>129.844</b>	<b>38.173</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		129.844	38.173
<b>I alt</b>		<b>129.844</b>	<b>38.173</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		5.610.000	5.660.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>5.610.000</b>	<b>5.660.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.610.000</b>	<b>5.660.000</b>
<hr/>			
Udskudte skatteaktiver		187.779	174.997
Periodeafgrænsningsposter		19.998	18.964
Tilgodehavender		207.777	193.961
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	60.000	60.000
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>267.777</b>	<b>253.961</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>5.877.777</b>	<b>5.913.961</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		507.498	377.654
<b>Egenkapital</b>		<b>632.498</b>	<b>502.654</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.280.622	4.331.995
Gæld til pengeinstitutter		432.918	502.546
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.713.540</b>	<b>4.834.541</b>
Gæld til realkreditinstitutter		53.235	42.500
Gæld til pengeinstitutter		204.806	286.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	19.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		110.170	105.858
Selskabsskat		33.478	4.390
Anden gæld		0	40
Deposita		111.050	111.650
Periodeafgrænsningsposter		0	6.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>531.739</b>	<b>576.766</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.245.279</b>	<b>5.411.307</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>5.877.777</b>	<b>5.913.961</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	6
Medarbejderforhold	7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	377.654	502.654
Forslag til resultatdisponering		129.844	129.844
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>507.498</b>	<b>632.498</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	49.478	16.390
Regulering af udskudt skat	-12.782	-5.225
	<b>36.696</b>	<b>11.165</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.440.403
Tilgang	8.100
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>6.448.503</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-780.403
Årets værdireguleringer	-58.100
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>-838.503</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>5.610.000</b>

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

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	5.610.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-58.100

Investerings ejendommene 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. Ejendommens 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 byejendommene er vurderet i niveauet 57 - 61 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 5,85 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for ejendommen i udkanten af byen er vurderet i niveauet 45 - 50 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 8,25 %.

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

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens 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

### 3 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Garantbeviser
Dagsværdi 31. december 2024	60.000

### 4 | 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	4.333.857	53.235	3.681.889	4.374.495
Gæld til pengeinstitutter	502.272	69.354	95.517	566.546
	<b>4.836.129</b>	<b>122.589</b>	<b>3.777.406</b>	<b>4.941.041</b>

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.402 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.610 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 643 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 1.600 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.610 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 643 tkr., har selskabet desuden stillet sikkerhed på 500 tkr. i livsforsikring på nøglepersoner.

### 6 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder 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.

	2024	2023
<b>7   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LP Invest 9700 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. 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

## 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.

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 nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

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