



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LP INVEST 9700 APS**  
**C/O LARS SCHMIDT, ÅDALEN 313, 9700 BRØNDERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. marts 2022

---

Peter Brix Nedergaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 11. marts 2022

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 2021 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 11. marts 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>189.133</b>	<b>218.508</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-23.500	-28.702
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>165.633</b>	<b>189.806</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.800	1.950
Andre finansielle omkostninger.....		-79.536	-83.517
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>87.897</b>	<b>108.239</b>
Skat af årets resultat.....	1	-19.539	-23.962
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>68.358</b>	<b>84.277</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		68.358	84.277
<b>I ALT</b> .....		<b>68.358</b>	<b>84.277</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		4.650.000	4.670.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.650.000</b>	<b>4.670.000</b>
Andre værdipapirer.....		60.000	60.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.710.000</b>	<b>4.730.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		129.550	123.943
Periodeafgrænsningsposter.....		17.137	17.049
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4</b>	<b>146.687</b>	<b>140.992</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>146.687</b>	<b>140.992</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.856.687</b>	<b>4.870.992</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		318.589	250.232
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>443.589</b>	<b>375.232</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.709.333	3.727.696
Banklån.....		324.449	408.233
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.033.782</b>	<b>4.135.929</b>
Prioritetsgæld.....		27.000	27.665
Gæld til pengeinstitutter.....		136.632	107.133
Erhvervslån.....		84.000	79.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.000	19.000
Selskabsskat.....		13.146	20.272
Anden gæld.....		99.538	99.538
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.675
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>379.316</b>	<b>359.831</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.413.098</b>	<b>4.495.760</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.856.687</b>	<b>4.870.992</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	250.231	375.231
Forslag til resultatdisponering.....		68.358	68.358
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>318.589</b>	<b>443.589</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	25.146	30.272	
Regulering af udskudt skat.....	-5.607	-6.310	
	<b>19.539</b>	<b>23.962</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2021.....	5.220.648	
Tilgang.....	3.500	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>5.224.148</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	-550.648	
Årets værdireguleringer.....	-23.500	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>-574.148</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>4.650.000</b>	

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

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2021.....	4.650.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-23.500

Investeringsejendommene er beliggende i og omkring Brønderslev by og består af 4 parcelhuse i byen og 1 ejendom i udkanten af byen. Alle udlejes til boligformål. Ejendommenes 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 byejeendommene er vurderet i niveauet 55-60 tkr. Ved værdiansættelsen er anvendt et forrentningskrav på 5,75 %.

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 7 %.

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

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes 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

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>3</b>
				Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2021.....				60.000	
Kostpris 31. december 2021.....				<b>60.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>				<b>60.000</b>	
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
			kr.	kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>					<b>4</b>
Udskudte skatteaktiver.....		138.887		123.943	
		<b>138.887</b>		<b>123.943</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.736.333	27.000	3.551.567	3.755.361	
Banklån.....	408.449	84.000	0	487.781	
	<b>4.144.782</b>	<b>111.000</b>	<b>3.551.567</b>	<b>4.243.142</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.781 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.650 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld, 549 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 1.200 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.650 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld, 549 tkr., har selskabet desuden stillet sikkerhed på 500 tkr. i livsforsikring på nøglepersoner.					
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					<b>7</b>
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, ejendommens forventede salgsværdier, den aktuelle markedsleje samt reservationer til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver.					
I den udstrækning ovennævnte forudsætninger, herunder bl.a. markedsrenten, forrentningskravet eller ejendommens forhold i øvrigt, ændres, vil ejendommens værdi være forbundet med en vis usikkerhed.					

## NOTER

	2021	2020	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	8

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LP Invest 9700 ApS for 2021 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

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende 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.

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 salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter garantikapital i pengeinstitut og andelsbevis, der måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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

### **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 acontoskatte.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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