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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2023

_____

Peter Brix Nedergaard

CVR-NR. 30 53 93 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 26. maj 2023

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 2022 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 26. maj 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**308.645**	**189.133**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-182.505	-23.500
DRIFTSRESULTAT		**126.140**	**165.633**
Andre finansielle indtægter		1.800	1.800
Andre finansielle omkostninger		-101.004	-79.536
RESULTAT FØR SKAT		**26.936**	**87.897**
Skat af årets resultat	1	-6.044	-19.539
ÅRETS RESULTAT		**20.892**	**68.358**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat	20.892	68.358
I ALT	**20.892**	**68.358**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		5.650.000	4.650.000
Materielle anlægsaktiver	2	**5.650.000**	**4.650.000**
Andre værdipapirer		60.000	60.000
Finansielle anlægsaktiver	3	**60.000**	**60.000**
ANLÆGSAKTIVER		**5.710.000**	**4.710.000**
Udskudte skatteaktiver		169.772	129.550
Periodeafgrænsningsposter		17.648	17.137
Tilgodehavender		**187.420**	**146.687**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**187.420**	**146.687**
AKTIVER		**5.897.420**	**4.856.687**
PASSIVER			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		339.481	318.589
EGENKAPITAL		**464.481**	**443.589**
Gæld til realkreditinstitutter		4.372.172	3.709.333
Gæld til pengeinstitutter		558.256	324.449
Langfristede gældsforpligtelser	4	**4.930.428**	**4.033.782**
Gæld til realkreditinstitutter		43.500	27.000
Gæld til pengeinstitutter		228.226	220.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	19.000
Selskabsskat		32.266	13.146
Anden gæld		179.519	99.538
Kortfristede gældsforpligtelser		**502.511**	**379.316**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**5.432.939**	**4.413.098**
PASSIVER		**5.897.420**	**4.856.687**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6
Medarbejderforhold	7

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	318.589	443.589
Forslag til resultatdisponering		20.892	20.892
Egenkapital 31. december 2022	**125.000**	**339.481**	**464.481**

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	46.266	25.146	
Regulering af udskudt skat	-40.222	-5.607	
	6.044	**19.539**	

Materielle anlægsaktiver 2

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	5.224.148
Tilgang	1.182.505
Kostpris 31. december 2022	**6.406.653**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022	-574.148
Årets værdireguleringer	-182.505
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	**-756.653**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**5.650.000**

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

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2022	5.650.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-182.505

Investeringsejendommene 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. Ejendommenes værdi vurderes med baggrund i konkret vurdering af ejendommen samt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 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 40-45 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
Finansielle anlægsaktiver		3
	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2022	60.000	
Kostpris 31. december 2022	**60.000**	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**60.000**	

Langfristede gældsforpligtelser 4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.415.672	43.500	4.070.000	3.736.333
Gæld til pengeinstitutter	624.256	66.000	290.000	408.449
	5.039.928	**109.500**	**4.360.000**	**4.144.782**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.416 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.650 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 786 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 1.600 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.650 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 786 tkr., har selskabet desuden stillet sikkerhed på 500 tkr. i livsforsikring på nøglepersoner.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 6

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, forrentnings-kravet eller ejendommenes forhold i øvrigt, ændres, vil ejendommenes værdi være forbundet med en vis usikkerhed.

	2022	2021	
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LP Invest 9700 ApS for 2022 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 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 salgsomkostninger 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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.