

Langholt Invest

Generel Investorinformation

APRIL 2025

Indledning

Denne information er et supplement til "Dokument med Central Investorinformation" (PRIIP-dokumentet).

Informationen i dokument er ikke lovpligtig, men informationen baserer sig på de krav til oplysninger, der i henhold til FAIF-lovens § 62 gælder for alternative investeringsfonde, der forvaltes af en ekstern forvalter.

Investorinformationen er udarbejdet på dansk og henvender sig til danske investorer.

Investorinformationen er tilgængelige på www.langholtinvest.dk.

Foreningen opfylder sine øvrige oplysningsforpligtelser over for investorerne ved enten at sende oplysningerne til hver enkelt investor, offentliggøre via årsrapporten eller ved gøre oplysningerne tilgængelige på ovennævnte hjemmeside.

Foreningens navn og adresse

Langholt Invest
c/o Andy Jensen
Kidholm 18, Langholt
9310 Vodskov

Hjemmeside: www.langholtinvest.dk

Registreringsnumre

Reg.nr. hos Finanstilsynet: 25047
CVR-nr.: 18663988

Generelt om Langholt Invest – minimuminvestering

Langholt Invest er en selvforvaltende alternativ investeringsfond (AIF) under lov om forvaltere af alternative investeringsfonde (FAIF-loven). Til dagligt omtales Langholt Invest dog som en forening.

Foreningens historie går tilbage til Foreningen Langholt Invest og Udvikling, der blev stiftet i 1995. Foreningens investeringsstrategi har været uændret siden 1996. Foreningen skiftede i 2020 juridisk status fra kapitalforening for detailinvestorer til selvforvaltende alternativ investeringsfond kun for semi-professionelle investorer.

At Langholt Invest er en selvforvaltende AIF betyder blandt andet, at foreningen ikke har tilknyttet en ekstern forvalter (FAIF). Foreningen har heller ikke tilknyttet en depositar.

Langholt Invest er alene åben for semi-professionelle investorer, der investerer minimum DKK 750.000 i foreningen. Som følge af investor-profilen, skal investor **a)** forpligte sig til at investere mindst DKK 750.000 og **b)** skriftligt i et andet dokument erklære, at investor er bekendt med de risici, der er forbundet med den påtænkte investering.

Opretholdelse af medlemskab til foreningen forudsætter, at den enkelte investor løbende opretholder en investering på minimum DKK 750.000.

Investeringsstrategi

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 1 om beskrivelse af foreningens investeringsstrategi og investeringsmålsætninger, og nr. 4 om beskrivelse af de type aktiver, som foreningen kan investere i.

Foreningens investeringsstrategi består i udelukkende, og i overensstemmelse med foreningens formål, at investere i danske realkreditobligationer. I henhold til fastlagte risikorammer investerer foreningen kun i realkreditobligationer til under kurs 100. Obligationerne beholdes herefter til udløb eller sælges til kurs over anskaffelseskursen (strategien "hold" til udløb eller til udtrækning). Dette skal sikre, at tab ikke forekommer.

Foreningen må ikke investere i andre aktiver end danske realkreditobligationer.

Målet for foreningen er at opnå et afkast, der er bedre end et indeks for danske obligationer (sammenligningsindeks). For at obligationerne kan give et højt afkast, må der forventes en lang gennemsnitlig løbetid.

Investeringsafkastet udbetales årligt som udbytte. Udbyttet opgøres efter afsluttet årsregnskab (følger kalenderåret). Udbyttet udbetales i april/maj efter generalforsamlingens godkendelse af regnskabet. Den enkelte investor kan også vælge at geninvestere sit udbytte i foreningen. Ikke hævet udbytte indsættes og forrentes fra 1. april. Har man kun været investor i en del af året, forrentes investeringen forholdsmæssigt for hele kvartaler.

Ændring af investeringsstrategi

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 10 om ændring af investeringsstrategi.

Ændringer i foreningens investeringsstrategi kræver ændring i foreningens vedtægter, og kan således **kun** foretages gennem en generalforsamlingsbeslutning i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom, hvilket blandt andet kræver 2/3 majoritet i forhold til både tilstedeværelse og afgivne stemmer. Ændring af investeringsstrategi og vedtægter vil endvidere til enhver tid skulle respektere medlemmernes velerhvervede rettigheder og vil skulle sikre, at medlemmerne fortsat behandles lige.

Investeringsfremgangsmåder og – risici

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 5 om beskrivelse af fremgangsmåderne ved investering og risici forbundet hermed.

Bestyrelsen sikrer en forsvarlige porteføljestyring ved, at der udelukkende investeres i overensstemmelse med investeringsstrategien. De enkelte handler foretages af forvalterens porteføljefunktion, hvilket i praksis vil sige af bestyrelsesformand Andy Jensen, der har stået for obligationsinvesteringerne siden foreningens stiftelse i 1995. Alle investeringer kontrolleres herudover af foreningens kontrolfunktion, som skal sikre, at der alene investeres i danske realkreditobligationer og ikke i andre værdipapirer, produkter mv.

Den med investering i Langholt Invest forbundne risiko kan illustreres og beskrives på følgende måde:

1	2	3	4	5	6	7
← Lav risiko						Høj risiko →
Typisk lavt afkast						Typisk højt afkast

Den summariske risikoindikator angiver investeringens risikoniveau i forhold til andre produkter. Risikoindikatoren viser sandsynligheden for, at produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet.

Risikoindikatoren er ikke afhængig af, hvor længe du beholder produktet og produktet har ikke en specifikt anbefalet investeringsperiode.

Vi har klassificeret dette produkt i risikoklasse 2 ud af 7, som er en lav risikoklasse. Risikoklasse 2 er ikke en risikofri investering og klassificeringen kan ændre sig med tiden. Risikoindikatoren tager ikke højde for effekten af pludselige udsving i renter og valutaer, politiske indgreb, naturkatastrofer eller lignende.

Udover risici ved svingninger i afkastet illustreret ved risikoindikatoren medfører investering i realkreditobligationer risiko i form af 1) Kreditrisiko, 2) Likviditetsrisiko, 3) Konverteringsrisiko og 4) Modpartsrisiko.

1) **Kreditrisiko:** Risikoen for, at kreditkarakteren forværres hos udstederen af en obligation, eller at udstederen går konkurs. Kreditrisikoen på danske realkreditobligationer vil på lang sigt være højere end danske statsobligationer, da sikkerheden herpå er afhængige af det danske boligmarked. Internationale kreditvurderingsinstitutter giver dog pt. danske realkreditobligationer den højeste mulige kreditvurdering.

2) **Likviditetsrisiko:** Risikoen for at foreningen ikke har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri udtrædende investorer, fordi foreningen ikke kan sælge sine obligationer eller kun kan sælges med betydelige tab, fordi der ikke er købere nok.

Ved udtræden udbetales investeringsbeviser som udgangspunkt til kurs 100 i den takt, der er likvid til det. Grundet den lave kurs i foreningens nuværende obligationsportefølje, må investorerne for tiden påregne væsentlig indfrielsestid inden den fulde investering er indfriet til kurs 100.

Produktet er på nuværende tidspunkt (april 2025) derfor ikke egnet for investorer, der ønsker mulighed for at trække hele eller dele af sin investering ud inden for kort tid.

Om indløsning og likviditetsrisiko – læs nærmere nedenfor under "Indløsning og likviditetsrisici".

3) **Konverteringsrisiko:** Denne risiko gør sig gældende for fastforrentede danske realkreditobligationer. Disse kan konverteres til kurs 100. Risikoen opstår, når renten falder, og de konverterbare realkreditobligationer herved stiger i kurs og handles over kurs 100. Her vil obligationen blive konverteringstruet, da låntagerne vil have incitament til at indfri sine lån til kurs 100 og i stedet udstede nye obligationer til en lavere pålydende rente. For en investor er dette ikke en uvæsentlig risiko, da en stor andel af en obligationsserie kan blive førtidigt indfriet til kurs 100. Dette betyder at en investor skal geninvestere til en højere kurs for at kunne opretholde en tilsvarende rente, hvilket vil give en lavere forrentning af formuen. Foreningen undgår denne risiko ved at købe obligationerne til under kurs 100.

4) **Modpartsrisiko:** Risikoen for at optjente gevinster eller indeståender ikke bliver udbetalt, for eksempel som følge af en samarbejdspartners konkurs. Foreningen søger at begrænse denne risiko ved alene at have en eller flere store solide danske banker med høj kreditværdighed som modparter, samt via en fastsat risikoramme for kontant beholdning.

Investeringsbegrænsninger

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 6 om beskrivelse af gældende investeringsbegrænsninger.

Foreningen har ikke fastsat investeringsbegrænsninger udover investeringsstrategien, dvs. at foreningens midler alene kan investeres i danske realkreditobligationer.

Foreningen har således ikke fastsat kvantitative begrænsninger for indskud eller for andelen af kapitalforeningens egenkapital, der kan investeres i overensstemmelse med investeringsstrategien. Det er dog til enhver tid bestyrelsens ansvar, at foreningen opretholder tilstrækkelig likviditet til at kunne opfylde foreningens løbende forpligtelser i henhold til de til enhver tid gældende retningslinjer for indløsning af investorer.

Gearing og optagelse af lån

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 7-9 om anvendelse af gearing og optagelse af lån.

Foreningen anvender ikke gearing og foreningen må ikke optage lån.

Foreningens aktiver (beholdningen af realkreditobligationer) må endvidere ikke stilles som sikkerhed for foreningens engagementer.

Retlige konsekvenser af at investere i Langholt Invest

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 11 om retlige konsekvenser af at investere i Langholt Invest.

Ingen investeringsandel har særlige rettigheder. Foreningens medlemmer hæfter kun med deres indbetalte beløb og har herudover ingen hæftelse for foreningens forpligtelser.

Investorernes afkast består i en forholdsmæssig andel af foreningens årlige afkast.

Investorer opnår ved investering i foreningen **ikke** ret til en forholdsmæssig andel af foreningens formue. Således indskydes kapitalandel til kurs 100 ligesom indløsning som udgangspunkt sker til kurs 100, jf. nærmere nedenfor under "Indløsning og likviditetsrisici".

Den til enhver tid opgjorte værdi af foreningens formue har således ikke umiddelbart betydning for den enkelte investor, herunder ved indløsning.

Forhold omkring investeringer i foreningen er underlagt dansk lovvalg og værneting.

Om foreningens skattemæssige status

Ved investering i foreningen skal du være opmærksom på, at skattelovgivningen kan påvirke din personlige skattemæssige stilling.

Foreningen har status som obligationsbaseret investeringsforening med minimumsbeskatning, jf. Selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 5 c, jf. Ligningslovens § 16 C. Dette betyder, at udlodninger udbetales uden indeholdelse af udbytteskat, og at udlodninger som udgangspunkt beskattes som kapitalindkomst, hvis du er privat investor og har investeret i foreningen med fri midler.

Enhver udbyttebetaling indberettes til de danske skattemyndigheder.

Foreningen yder **ikke** skattemæssig rådgivning. For mere detaljerede information og rådgivning om beskatning henvises til investors egen rådgiver.

Værdiansættelse af foreningens aktiver

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 15 om beskrivelse af metoder og procedurer for værdi- og prisansættelse af foreningens aktiver i henhold til FAIF-lovens § 29, stk. 1, og nr. 22 om foreningens seneste beregnede indre værdi.

Idet foreningens aktiver udelukkende består af danske realkreditobligationer og likvide midler i form af kontante indeståender, er følgende værdiansættelsesmetode fastsat i overensstemmelse med kapitalforeningens vedtægter § 10:

Obligationsbeholdningen ansættes til den noterede kurs på Københavns Fondsbørs.

Såfremt der mod forventning ikke forefindes en noteret kurs på Københavns Fondsbørs, ansættes værdien til værdien i handel ogandel i overensstemmelse med reglerne i FAIF-lovens kapitel 6 – Værdiansættelse.

Foreningens indre værdi udgjorde pr. 31. december 2024 DKK 82,37 pr. nominal andel DKK 100.

Værdien af foreningens aktiver og beregningen af den indre værdi har ikke betydning for værdien af investorernes andele, idet investeringsandel tegnes og indløses til kurs 100, jf. nærmere nedenfor under "Indløsning og likviditetsrisici".

Udstedelse og salg af andele

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 21.

Udstedelse af andele (indskud) kan ske løbende. Foreningen kan dog fastsætte tidsmæssige begrænsninger for yderligere indskud (emission) og for indløsning (udbetaling).

Investeringsandele udstedes af foreningen i stykstørrelse på kr. 1.000 kr. eller multipla heraf. Tegning af investeringsandele sker til kurs 100 – uanset størrelsen af foreningens indre værdi.

Investeringsandele udstedes til ihændehaber, og noteres på navn i foreningens bøger (investorfortegnelse). Investeringsandele kan i henhold til foreningens vedtægter videresælges under forudsætning af, at bestyrelsen kan godkende køber som nyt medlem.

Andele kan kun tegnes mod samtidig kontant indskud svarende til værdien af andele, der ønskes erhvervet.

Betaling for andele indbetales på foreningens konto i Spar Nord Bank A/S. Foreningen accepterer alene indbetalinger fra anden konto i dansk pengeinstitut, således at betalingen og kontohavers identitet med sikkerhed efterfølgende vil kunne identificeres og verificeres.

Samtidigt med indbetaling skal investor fremsende oplysning om CPR-nr./CVR-nr., navn og adresse og kopi af sygesikringsbevis og af pas/kørekort. Dette for at sikre overholdelse af lovgivningen om hvidvask. Investorer, der er juridiske personer, skal fremsende ovennævnte oplysninger for samtlige reelle ejere. Ved fremsendelse af oplysninger skal foreningens standardblanket anvendes.

Indløsning og likvidetsrisici

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 16 om beskrivelse af styring af likvidetsrisici og investorernes ret til indløsning under både normale og under ekstraordinære omstændigheder.

Investorer kan til enhver tid anmode om indløsning (udbetaling) af sin investering. Anmodning skal ske ved anvendelse af foreningens standardblanket, der kan downloades fra foreningens hjemmeside.

For at opnå bedst muligt udbytte er foreningens likvide beholdning normalt lav. Vi anmoder derfor investorer, der ønsker udbetaling om at meddele dette så tidligt som muligt – gerne 3 måneder før.

Udbetalinger til en investor kan alene ske til en konto i et dansk pengeinstitut.

Ved udtræden udbetales investeringsbeviser som udgangspunkt til kurs 100 i den takt, der er likviditet til det, jf. foreningens vedtægter. Det nuværende renteniveau for danske lange obligationsrenter sammenholdt med foreningens beholdning af nominelt lavt forrentede lange obligationer, og den deraf afledte lave kurs, har dog medført færre obligationsindfrielse, og dermed lavere likviditet i foreningen end det historiske niveau. Denne udvikling har medført, at foreningen ikke for tiden kan tilbyde udbetaling af hele indskuddet til kurs 100 inden for kort tid.

Der må pr. april 2025 forventes væsentlig indfrielsestid på ikke under fire år, og forventeligt længere tid.

Ved anmodning om udbetalinger kan investorerne vælge mellem to muligheder:

1. Straksindløsning

- Den enkelte investor vil altid kunne udtræde, men i så fald kan det være nødvendigt at sælge ud foreningens obligationsbeholdning med kurstab og omkostninger til følge, hvilket skal dækkes af den/de udtrædende investorer. **For at beskytte de fortsættende investors indskud, vil der i dette tilfælde ske salg af obligationerne med de laveste kurser.**

Eksempel:

To investorer ønsker på samme tid straksindløsning. A ønsker indløsning af kr. 300.000, og B ønsker indløsning af kr. 700.000. I denne situation sælger foreningen obligationer for nominelt kr. 1.000.000. Salget sker med de af foreningens obligationer, der har de laveste kurser. Salgsprovenuet andrager efter omkostninger (kurtage) i alt kr. 980.000, svarende til kurs 98. I dette tilfælde får A udbetalt kr. 294.000 og B får udbetalt kr. 686.000.

2. Løbende indløsning

- Øvrige udtrædende investorer vil kunne få deres indskud udbetalt til kurs 100 i den takt, der er likviditet til det. I sådanne situationer udsættes indløsningen til halvårige terminer d. 1. januar og 1. juli. Er der ved de halvårige terminer ikke fuld likviditet til fuld indløsning, vil alle ventende investorer få udbetalt samme relative andel af deres investering.

Eksempel:

Termin	Ventende indløsningskrav (kr.)	Likviditetsbeholdning efter seneste udtrækning	Udbetalingsprocent pr. ventende investor
1/1	30.000.000	10.000.000	33 %
1/7	20.000.000	15.000.000	75 %
1/1	5.000.000	13.000.000	100 %

- Så længe foreningen har ventende indløsningskrav, kan foreningen ikke nyinvestere likvide midler i nye obligationer.
- Da foreningen investerer i obligationer, der anskaffes under kurs 100, vil den enkelte investor i løbet en periode således altid kunne få hele sit indskud indløst til kurs 100, jf. i øvrig foreningens vedtægter, om end der må forventes lang indfrielsestid.
- Obligationer, med aktuel kurs under 100, kan uden indfrielse ombyttes til obligationer med højere nominel rente end de ombyttede.

Omkostninger

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 17 om beskrivelse af gebyrer og omkostninger med angivelse af de maksimale beløb, som direkte eller indirekte afholdes af investorerne.

Nedenstående afsnit beskriver gebyrer og omkostninger, som direkte eller indirekte afholdes af investorerne:

Engangsomkostninger før eller efter investering	
Indtrædelsesomkostning	Ingen
Udtrædelsesomkostning	Ingen
Omkostninger afholdt af foreningen i løbet af et år	
Løbende omkostninger	0,15 %
Omkostninger afholdt af foreningen under visse særlige omstændigheder	
Resultatbetinget honorar	Ingen

De løbende omkostninger går til forvaltning af din investering. Omkostningerne dækker foreningens udgifter til køb og salg af værdipapirer, markedsføring, distribution, revision, afgifter (herunder afgifter til Finanstilsynet) og aflønning til arbejdende bestyrelsesmedlemmer, it-ansvarlig og compliance-ansvarlig.

Omkostningerne reducerer foreningens afkast.

De løbende omkostninger reduceres, såfremt foreningens omkostninger kan holdes under de 0,15 %, eksempelvis i den situation, at øgede kapitalindskud i foreningen ikke medfører samme forholdsmæssige stigning i foreningens omkostninger.

De løbende omkostninger vil derimod kunne forøges til mere end 0,15 %, såfremt bestyrelsen kan dokumentere, at omkostningerne i henhold til årets budget, herunder budgetteret lønninger, overstiger det forventede.

De løbende omkostninger er fastsat skønsmæssigt og på grundlag af et budget for 2025. Beløbet kan derfor variere fra år til år.

Ligebehandling af investorer

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 18 og 19.

Bestyrelsen træffe alle rimelige foranstaltninger med henblik på at identificere, forhindre, styre og overvåge eventuelle interessekonflikter, for at forhindre negativ indflydelse på investorernes interesse.

Bestyrelsen sikre endvidere at alle investorer i foreningen behandlet ens og retfærdigt. Der er ikke tildelt nogen investorer særlige rettigheder. Bestyrelsen har udarbejdet skriftlige forretningsgange, der skal sikre ovenstående.

På foreningens generalforsamling har hvert medlem 1 stemme for hver kr. 1.000 pålydende investeringsandel. Stemmeret på generalforsamlingen kan alene udøves på grundlag af investeringsandel, som senest 14 dage før den pågældende generalforsamling er noteret på navn i investorfortegnelsen.

Årsrapporter

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 20.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. For hvert regnskabsår aflægger foreningens bestyrelse en årsrapport i overensstemmelse med den for alternative investeringsfonde gældende lovgivning bestående af som minimum en ledelsesberetning og en ledelsespåtegning for foreningen samt et årsregnskab bestående af en balance, en resultatopgørelse og noter, herunder redegørelse for anvendt regnskabspraksis.

Årsrapporten revideres af mindst én statsautoriseret revisor, der er valgt af generalforsamlingen.

Den seneste reviderede årsrapport er udarbejdet for regnskabsåret 2024.

Den seneste reviderede årsrapport kan rekvireres ved at skrive til foreningen.

Historiske resultater

Dette afsnit har til formål at opfylde FAIF-lovens § 62, nr. 23 om historiske resultater.

Nedenstående tabel viser det historiske afkast siden 1996. Det skal understreges, at historiske afkast ikke er nogen garanti for fremtidige afkast:

1996	8,40 %	1997	7,50 %
1998	8,00 %	1999	7,30 %
2000	7,60 %	2001	7,40 %
2002	6,70 %	2003	6,70 %
2004	6,40 %	2005	6,70 %
2006	5,02 %	2007	5,00 %
2008	5,15 %	2009	5,25 %
2010	5,60 %	2011	5,40 %
2012	5,15 %	2013	4,49 %
2014	4,78 %	2015	4,23 %
2016	3,42 %	2017	3,01 %
2018	3,28 %	2019	2,93 %
2020	2,31 %	2021	1,69 %

2022	1,36 %	2023	1,52 %
2024	1,72 %		

Organisering og tilknyttede personer og selskaber

Bestyrelse

Langholt Invest ledes af en bestyrelse på fem personer, valgt af generalforsamlingen:

- Andy Jensen (formand)
- Hans Henrik Hvolby
- Poul Guldbæk
- Jens Norup
- Henning Christensen

Suppleant: Henning Ulmer

Medarbejdere

Til støtte for bestyrelsens arbejde og til sikring af overholdelse af lovgivningen har bestyrelsen ansat en compliance-ansvarlig med juridisk baggrund, en it-ansvarlig, en risk assistant og en webmaster.

Revisor

Kapitalforeningens revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Statsautoriseret revisor Peter Nørrevang
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Bank

Spar Nord
CVR-nr. 13737584
Skelagervej 15
9100 Aalborg