

Lethni Invest ApS

Husoddebakken 28, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 15 72 50



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2016

Som dirigent:



N.C. Leth Nielsen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lethni 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. maj 2016
Direktion:



N.C. Leth Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lethni Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lethni Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet


Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets kreditfaciliteter er udnyttet fuldt ud, og selskabets fortsatte drift er betinget af, at der løbende tilføres likviditet til finansiering af driften og afdrag på lån. Vi henviser endvidere til note 3 i regnskabet om usikkerhed ved indregning og måling.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 27. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jes Lauritzen
statsaut. revisor



Christian Jøker
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Lethni Invest ApS
Adresse, postnr., by	Husoddebakken 28, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 15 72 50
Stiftet	18. december 2007
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	N.C. Leth Nielsen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktiviteter omfatter investeringsvirksomhed, herunder især investering i ejendomsselskaber og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, måles selskabets kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber til dagsværdi baseret på aflagte årsrapporter for selskaberne. Årsrapporterne for disse selskaber er i vidt omfang baseret på regnskabsmæssige skøn og forudsætninger, der ligger til grund for måling af de underliggende aktiver i disse selskaber. Eventuelle ændringer i investeringsstrategier, forudsætninger og regnskabsmæssige skøn vil derfor kunne have væsentlig betydning for årsrapporten for Lethni Invest ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2015 viser et underskud på 160 t.kr. Resultatet er væsentligt påvirket af finansielle indtægter og omkostninger, herunder værdireguleringer af kapitalandele i de unoterede ejendomsselskaber, som selskabet besidder ejerandele i.

Selskabets hovedanpartshaver har kautioneret for gæld til selskabets kreditinstitut og vil understøtte selskabet finansielt, såfremt der opstår behov herfor, herunder om nødvendigt supplere med kapitalindskud.

Forventet udvikling

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat før skat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-3.316	39.997
	Andre driftsomkostninger	0	-36.624
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-3.316	3.373
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	113.466
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	1.475	0
	Resultat af primær drift	-1.841	116.839
	Finansielle indtægter	330.470	308.055
	Finansielle omkostninger	-335.155	-473.757
	Resultat før skat	-6.526	-48.863
4	Skat af årets resultat	-153.200	-198.100
	Årets resultat	-159.726	-246.963
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-159.726	-246.963
		-159.726	-246.963

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	1.975.000	1.975.000
		<u>1.975.000</u>	<u>1.975.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.891.635	3.564.062
	Andre tilgodehavender	33.897	34.500
		<u>3.925.532</u>	<u>3.598.562</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.900.532</u>	<u>5.573.562</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	15.400	8.400
	Periodeafgrænsningsposter	3.909	3.860
		<u>19.309</u>	<u>12.260</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.309</u>	<u>12.260</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.919.841</u>	<u>5.585.822</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	128.000	127.000
	Overført resultat	201.219	-138.055
	Egenkapital i alt	<u>329.219</u>	<u>-11.055</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	411.600	258.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>411.600</u>	<u>258.400</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitut	1.452.818	1.454.292
	Gæld til kreditinstitut	144.814	198.312
		<u>1.597.632</u>	<u>1.652.604</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	50.400	28.000
	Gæld til kreditinstitut	3.396.674	3.545.414
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Anden gæld	109.316	80.459
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.000
		<u>3.581.390</u>	<u>3.685.873</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.179.022</u>	<u>5.338.477</u>
	PASSIVER I ALT	<u>5.919.841</u>	<u>5.585.822</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	127.000	-138.055	-11.055
Kapitalforhøjelse	1.000	499.000	500.000
Årets resultat	0	-159.726	-159.726
Egenkapital 31. december 2015	128.000	201.219	329.219

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lethni Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende selskabets investeringsejendom i form af ejendomsskat, forsikring samt reparation og vedligeholdelse. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, men den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investerings-ejendomme.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaseret model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, måles investeringsejendomme ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier og kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdien.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gældsforpligtelser anvendt til finansiering af investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Pr. 31. december 2015 er selskabets kreditfaciliteter udnyttet fuldt ud, og selskabets fortsatte drift er derfor betinget af, at der løbende tilføres likviditet til finansiering af driften og afdrag på lån. Selskabets hovedanpartshaver har til hensigt at understøtte selskabet finansielt i det omfang, der er behov herfor og om nødvendigt supplere med kapitalindskud.

3 Usikkerhed om indregning og måling

I overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, måles selskabets kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber til dagsværdi baseret på aflagte årsrapporter for selskaberne. Årsrapporterne for disse selskaber er i vidt omfang baseret på regnskabsmæssige skøn og underliggende forudsætninger, der ligger til grund for måling af de underliggende aktiver i disse selskaber. Eventuelle ændringer i investeringsstrategier, forudsætninger og regnskabsmæssige skøn vil derfor kunne have væsentlig betydning for årsrapporten for Lethni Invest ApS.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	153.200	198.100
	<u>153.200</u>	<u>198.100</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2015	1.839.000
Kostpris 31. december 2015	1.839.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	136.000
Værdireguleringer 31. december 2015	136.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.975.000</u>

6 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	127.000	126.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	1.000	1.000	1.000	0	0
	<u>128.000</u>	<u>127.000</u>	<u>126.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	1.452.818	0	1.452.818	1.452.818
Gæld til kreditinstitut	195.214	50.400	144.814	0
	<u>1.648.032</u>	<u>50.400</u>	<u>1.597.632</u>	<u>1.452.818</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.452 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.975 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der givet pant i værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 107 t.kr. pr. 31. december 2015.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har som kommanditist i en række ejendomskommanditselskaber en begrænset hæftelse vedrørende forpligtelser, der påhviler disse selskaber. Pr. 31. december 2015 er den samlede hæftelse begrænset til 4.111 t.kr.