

# Lethni Invest ApS

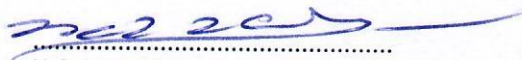
Husoddebakken 28, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 15 72 50

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

Dirigent:



N.C. Leth Nielsen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lethni Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2019

Direktion:



N.C. Leth Nielsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lethni Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lethni Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvor det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets kapitalandele i unoterede ejendomsselskaber.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

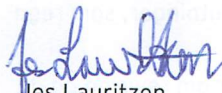
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jes Lauritzen  
statsaut. revisor  
mne10121



Christian Jøker  
statsaut. revisor  
mne31471

## 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

### 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 360 t.kr. mod et underskud på 1.307 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på 1.585 t.kr. Årets resultatet er væsentligt påvirket af salg af ejendom i underliggende kommanditselskab, som selskabet besidder ejerandele i.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Pr. 31. december 2018 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 kautioneret for gæld til selskabets kreditinstitut og har endvidere til hensigt at understøtte selskabet finansielt i det omfang, der er behov herfor og om nødvendigt supplere med kapitalindskud.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Resultatopgørelse**

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	21.326	-52.152
	Finansielle indtægter	103.102	440.988
	Finansielle omkostninger	-295.173	-1.414.298
	<b>Resultat før skat</b>	-170.745	-1.025.462
4	Skat af årets resultat	530.900	-281.800
	<b>Årets resultat</b>	<u>360.155</u>	<u>-1.307.262</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>360.155</u>	<u>-1.307.262</u>
		<u>360.155</u>	<u>-1.307.262</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendom	1.800.000	1.800.000
		<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Værdipapirer og kapitalandele	1.913.200	2.114.824
		<u>1.913.200</u>	<u>2.114.824</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.713.200</u>	<u>3.914.824</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	4.639	4.492
		<u>4.639</u>	<u>4.492</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.639</u>	<u>4.492</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.717.839</u>	<u>3.919.316</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	129.000	129.000
	Overført resultat	-1.714.412	-2.074.567
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-1.585.412</u>	<u>-1.945.567</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	0	530.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>530.900</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitut	1.415.516	1.452.818
	Gæld til kreditinstitut	0	86.134
	Depositum	25.500	0
		<u>1.441.016</u>	<u>1.538.952</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	37.302	37.800
	Gæld til kreditinstitut	2.197.151	3.097.145
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.597.782	630.086
		<u>3.862.235</u>	<u>3.795.031</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.303.251</u>	<u>5.333.983</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.717.839</u>	<u>3.919.316</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 9 Eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	129.000	-2.074.567	-1.945.567
Overført via resultatdisponering	0	360.155	360.155
Egenkapital 31. december 2018	129.000	-1.714.412	-1.585.412

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lethni Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### 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/bruttotab

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.

#### 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 investeringsejendomme.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at en 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 er værdiforringet.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomheds-overtagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

#### 2 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.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2018	2017
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-530.900	281.800
	<u>-530.900</u>	<u>281.800</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2018	1.839.000
Kostpris 31. december 2018	1.839.000
Opskrivninger 1. januar 2018	-39.000
Opskrivninger 31. december 2018	-39.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>1.800.000</u>

#### 6 Investeringsejendom

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendom er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Det korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4,4 %). Ejendommen forventes at være det i hele regnskabsåret 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 1.800 t.kr. pr. 31. december 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 180 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 200 t.kr.

#### 7 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	129.000	129.000	128.000	127.000	126.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000	1.000	1.000
	<u>129.000</u>	<u>129.000</u>	<u>129.000</u>	<u>128.000</u>	<u>127.000</u>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	1.452.818	37.302	1.415.516	1.143.947
Depositum	25.500	0	25.500	0
	<u>1.478.318</u>	<u>37.302</u>	<u>1.441.016</u>	<u>1.143.947</u>

#### 9 Eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har som kommanditist i en række ejendomskommanditselskaber en begrænset hæftelse vedrørende forpligtelser, der påhviler disse selskaber. Pr. 31. december 2018 er den samlede hæftelse begrænset til 2.000 t.kr.

##### Eventualaktiver

Virksomheden har et udskudt skatteaktiv på 4 t.kr. Det udskudte skatteaktiv er ikke indregnet i balancen som følge af usikkerheden om fremtidig anvendelse af skattemæssige underskud.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.453 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.800 t.kr. pr. 31. december 2018.