

Lethni Invest ApS

Husoddebakken 28, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 15 72 50

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022

Dirigent:

.....
N.C. Leth Nielsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lethni Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. juni 2022
Direktion:

.....
N.C. Leth Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lethni Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lethni Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

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

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 2021 udviser et overskud på 85 t.kr. mod et overskud på 68 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 172 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har den 12. maj 2022 solgt sin investeringsejendom. Salgssummen udgør 1.785 t.kr., som dermed udgør den fastsatte dagsværdi i årsregnskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste/bruttotab	36.184	-32.004
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-65.000	50.000
	Resultat før finansielle poster	-28.816	17.996
	Finansielle indtægter	296.678	232.728
	Finansielle omkostninger	-69.341	-82.808
	Resultat før skat	198.521	167.916
4	Skat af årets resultat	-113.900	-100.100
	Årets resultat	<u>84.621</u>	<u>67.816</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	84.621	67.816
		<u>84.621</u>	<u>67.816</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendom	1.785.000	1.850.000
		<u>1.785.000</u>	<u>1.850.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Værdipapirer og kapitalandele	2.493.819	2.229.878
	Andre tilgodehavender	75.000	75.000
		<u>2.568.819</u>	<u>2.304.878</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.353.819</u>	<u>4.154.878</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	5.841	5.537
		<u>5.841</u>	<u>5.537</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.841</u>	<u>5.537</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.359.660</u>	<u>4.160.415</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	131.916	47.295
	Egenkapital i alt	<u>171.916</u>	<u>87.295</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	252.500	138.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>252.500</u>	<u>138.600</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitut	1.192.075	1.266.651
	Depositum	25.500	25.500
		<u>1.217.575</u>	<u>1.292.151</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	74.711	74.663
	Gæld til kreditinstitut	1.401.288	1.702.437
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	29.999
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.211.670	835.270
		<u>2.717.669</u>	<u>2.642.369</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.935.244</u>	<u>3.934.520</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.359.660</u>	<u>4.160.415</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	47.295	87.295
Overført via resultatdisponering	0	84.621	84.621
Egenkapital 31. december 2021	<u>40.000</u>	<u>131.916</u>	<u>171.916</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lethni Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende selskabets investeringsejendom i form af ejendomsskat, forsikring samt reparation og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 diskonteringsrentesats 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	113.900	100.100
	<u>113.900</u>	<u>100.100</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2021	1.839.000
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2021	<u>1.839.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	11.000
Årets værdiregulering	-65.000
Opskrivninger 31. december 2021	<u>-54.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.785.000</u>

6 Investeringsejendom

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendom opgøres sædvanligvis 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. Selskabets investeringsejendom er solgt i maj 2022, hvorfor dagsværdien i årsregnskabet for 2021 er fastsat til den faktiske salgssum.

7 Finansielle anlægsaktiver

Dagsværdioplysninger

Årets dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen af værdipapirer og kapitalandele udgør 297 t.kr. (dagsværdiniveau 3).

8 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Saldo primo	40.000	40.000	129.000	129.000	129.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	-40.000	0	0
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>	<u>90.000</u>	<u>129.000</u>	<u>129.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	1.266.786	74.711	1.192.075	919.486
Depositum	25.500	0	25.500	0
	<u>1.292.286</u>	<u>74.711</u>	<u>1.217.575</u>	<u>919.486</u>

10 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har som kommanditist i en række ejendomskommanditselskaber en begrænset hæftelse vedrørende forpligtelser, der påhviler disse selskaber. Pr. 31. december 2021 er den samlede hæftelse begrænset til 2.000 t.kr.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for restgæld til realkreditinstitut, 1.267 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.785 t.kr. pr. 31. december 2021.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Christian Leth Nielsen

Direktion

På vegne af: Lethni Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-257092467706

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-06-20 07:05:26 UTC

NEM ID 

Niels Christian Leth Nielsen

Dirigent

På vegne af: Lethni Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-257092467706

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-06-20 07:05:26 UTC

NEM ID 

Christian Joeker

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267084545534

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-20 07:07:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VKQOM-IF05U-LSHZC-BAFKL-6ZWPX-Y4H7F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>