

Lethni Invest ApS

Husoddebakken 28, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 15 72 50

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023

Dirigent:

.....
N.C. Leth Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Lethni Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. juni 2023
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 2022 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 19. juni 2023
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.

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 2022 udviser et overskud på 139 t.kr. mod et overskud på 85 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 311 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-66.119	36.184
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-65.000
	Resultat før finansielle poster	-66.119	-28.816
	Finansielle indtægter	459.267	296.678
	Finansielle omkostninger	-109.429	-69.341
	Resultat før skat	283.719	198.521
4	Skat af årets resultat	-144.300	-113.900
	Årets resultat	<u>139.419</u>	<u>84.621</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	139.419	84.621
		<u>139.419</u>	<u>84.621</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	0	1.785.000
		<u>0</u>	<u>1.785.000</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Værdipapirer og kapitalandele	2.899.924	2.493.819
	Andre tilgodehavender	75.000	75.000
		<u>2.974.924</u>	<u>2.568.819</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.974.924</u>	<u>4.353.819</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.841
		<u>0</u>	<u>5.841</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>5.841</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.974.924</u>	<u>4.359.660</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	271.335	131.916
	Egenkapital i alt	<u>311.335</u>	<u>171.916</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	396.800	252.500
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>396.800</u>	<u>252.500</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitut	0	1.192.075
	Depositum	0	25.500
		<u>0</u>	<u>1.217.575</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	74.711
	Gæld til kreditinstitut	1.098.113	1.401.288
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	30.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.148.676	1.211.670
		<u>2.266.789</u>	<u>2.717.669</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.266.789</u>	<u>3.935.244</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.974.924</u>	<u>4.359.660</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	131.916	171.916
Overført via resultatdisponering	0	139.419	139.419
Egenkapital 31. december 2022	40.000	271.335	311.335

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lethni Invest ApS for 2022 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 investerings-ejendomme.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købs-omkostninger 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 eksternt vurderingsmand.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 diskonterings-sats 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 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 beskattingsregler, 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelse. Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

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.	2022	2021
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	144.300	113.900
	<u>144.300</u>	<u>113.900</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2022	1.839.000
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-1.839.000
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	-54.000
Årets værdiregulering	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	54.000
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

Dagsværdioplysninger

Årets dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen af værdipapirer og kapitalandele udgør 452 t.kr. (dagsværdiniveau 3).

7 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	40.000	40.000	129.000	129.000	129.000
Kapitalforhøjelse	0	0	129.000	129.000	129.000
Kapitalnedsættelse	0	0	1.000	0	0
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>	<u>259.000</u>	<u>258.000</u>	<u>258.000</u>

8 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har som kommanditist i en række ejendomskommanditselskaber en begrænset hæftelse vedrørende forpligtelser, der påhviler disse selskaber. Pr. 31. december 2022 er den samlede hæftelse begrænset til 2.000 t.kr.

9 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden form for sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

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: 0789beaf-c30c-450e-81a0-ca78290699ca

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-06-19 08:14:16 UTC



Niels Christian Leth Nielsen

Dirigent

På vegne af: Lethni Invest ApS

Serienummer: 0789beaf-c30c-450e-81a0-ca78290699ca

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-06-19 08:14:16 UTC



Christian Joeker

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267084545534

IP: 87.57.xxx.xxx

2023-06-19 08:18:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: GVKNX-TAB06-NTNBO-JVIDC-5UC6E-FH5WZ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>