

**Læby Invest ApS**

**Skrænten 8 C**

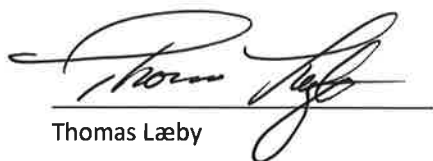
**4220 Korsør**

**CVR-nummer 31168236**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. februar 2016



Thomas Læby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Læby Invest ApS  
Skrænten 8 C  
4220 Korsør

Telefon: 58371241  
Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 31168236  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Thomas Læby

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Casper Brands Plads 9  
4220 Korsør

### Advokat

Advokatfirmaet Kim Hansen  
Nygade 15  
4220 Korsør

### Revisor

Dansk Revision Korsør  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Jens Baggesens Gade 35  
4220 Korsør

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Læby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

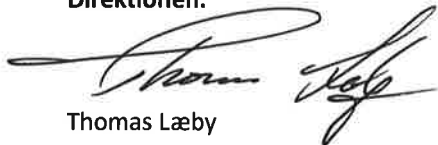
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et ret-

visende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, 8. februar 2016

Direktionen:



Thomas Læby

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Læby Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Læby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, at 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 omstændighe-

derne, 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Korsør, 8. februar 2016

#### Dansk Revision Korsør

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jens Chr. Mikkelsen

Partner, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabspraksis ændret vedrørende indregning af grunde og bygninger.

De korrektioner, der er fremkommet som følge af dette, er tilrettet både i dette års tal og sidste års sammenligningstal. Forholdet er også beskrevet yderligere under ændringer i anvendt regnskabspraksis, hvor til der henvises for opgørelse af påvirkningen på regnskabstallene.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger er i tidligere år indregnet efter princippet om indregning til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Indregning er i år blevet ændret så grunde og bygninger behandles efter princippet om indregning til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ændring udgør følgende i sidste års tal:

	DKK
Årets resultat før skat	6.033.832
Årets resultat efter skat	4.648.137
Balancesum	7.883.547
Egenkapital primo	1.560.901
Egenkapital ultimo	6.209.038

Her udover medfører ændringen følgende i dette års tal:

	DKK
Årets resultat før skat	671.115
Årets resultat efter skat	523.470
Balancesum	9.601.918
Egenkapital	7.489.492

Bortset fra ovenstående område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fun-

## Anvendt regnskabspraksis

---

det sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Indtægter af andre kapitalandele

Indtægter af andre kapitalandele omfatter dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet

anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Domicilejendom måles til anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger og med fradrag af afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Opskrivning af domicilejendom indregnes direkte på egenkapitalen, medens værdireguleringer for øvrige ejendomme indregnes via resultatopgørelsen.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	20 - 50 år
-----------	------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet un-



## Anvendt regnskabspraksis

---

der aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut på anfordring.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den ud-

skudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.317.079</b>	<b>1.011</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-66.409	-47
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.250.670</b>	<b>963</b>
1	Indtægter af andre kapitalandele	460.583	5.879
	Finansielle indtægter	0	0
2	Finansielle omkostninger	-233.306	-179
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.477.947</b>	<b>6.663</b>
3	Skat af årets resultat	-317.149	-1.507
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.160.798</b>	<b>5.156</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	1.160.798	5.156
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.160.798</b>	<b>5.156</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	24.307.204	21.679
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>24.307.204</b>	<b>21.679</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.307.204</b>	<b>21.679</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.512	21
	Andre tilgodehavender	50.507	9
	Periodeafgrænsningsposter	14.300	14
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>71.319</b>	<b>45</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>71.319</b>	<b>45</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.378.523</b>	<b>21.724</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiviteter	756.983	0
	Overført resultat	8.650.993	7.490
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.532.976</b>	<b>7.615</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.000.410	1.675
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.000.410</b>	<b>1.675</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.047.488	5.047
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.047.488</b>	<b>5.047</b>
	Kreditinstitutter	465.102	419
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	594.608	505
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.478.259	6.122
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	212.127	162
	Anden gæld	47.554	179
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.797.650</b>	<b>7.387</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.845.548</b>	<b>14.109</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.378.523</b>	<b>21.724</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Indtægter af andre kapitalandele</b>				
Dagsværdireguleringer, anlægsaktiveri	460.583	5.879		
<b>Indtægter af andre kapitalandele i alt</b>	<b>460.583</b>	<b>5.879</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	124.611	108		
Andre finansielle omkostninger	108.694	71		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>233.306</b>	<b>179</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	204.756	155		
Regulering af udskudt skat	112.393	1.353		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>317.149</b>	<b>1.507</b>		
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Reserve for dags- værdi på investe- ringsakti- ver	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	0	7.490	7.615
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdi- sponeret	0	757	0	757
Årets resultat	0	0	1.161	1.161
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>757</b>	<b>8.651</b>	<b>9.533</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Læby Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.047, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 12.712.