



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

LHB INVEST APS
KIDDESVEJ 33, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. februar 2016

Lars Berggreen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LHB Invest ApS Kiddesvej 33 7100 Vejle
	Telefon: 75 72 01 22
	CVR-nr.: 29 69 30 13
	Stiftet: 25. juli 2006
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober 2014 - 30. september 2015
Direktion	Lars Hyldsberg Berggreen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Spar Nord Havneparken 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for LHB 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. februar 2016

Direktion

Lars Hyldsberg Berggreen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i LHB Invest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LHB Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 29. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Egstrand Andersen
Statsautoriseret revisor

Bent Skov
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investerings-ejendommen omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ikke været i stand til at hæve huslejerne til et niveau, som kan berettige den tidligere værdiansættelse af ejendommen. Selskabet har derfor valgt at nedskrive ejendommen, således at værdiansættelsen baserer sig på en afkastprocent på 5,5%, hvilket har betydet en nedskrivning i indeværende regnskabsår på 641 tkr.

Med henblik på at retablere kapitalen, har moderselskabet Chapter 2 A/S besluttet at yde selskabet et koncerntilskud på 2.000 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LHB Invest ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		164.163	132.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-640.945	-1.018.918
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest.ejd.....		2.979	-13.559
DRIFTSRESULTAT		-473.803	-899.773
Finansielle indtægter.....		0	20
Finansielle omkostninger.....		-243.721	-222.332
RESULTAT FØR SKAT		-717.524	-1.122.085
Skat af årets resultat.....	1	39.676	-3.167
ÅRETS RESULTAT		-677.848	-1.125.252
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-677.848	-1.125.252
I ALT		-677.848	-1.125.252

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		3.663.815	4.304.760
Materielle anlægsaktiver.....	2	3.663.815	4.304.760
ANLÆGSAKTIVER.....		3.663.815	4.304.760
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.000.000	0
Udskudt skatteaktiv.....		39.676	0
Tilgodehavender.....		2.039.676	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.039.676	0
AKTIVER.....		5.703.491	4.304.760
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-76.975	-1.399.127
EGENKAPITAL.....	3	48.025	-1.274.127
Kreditinstitutter.....		2.376.646	2.501.935
Huslejedeposita.....		30.975	44.975
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.407.621	2.546.910
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	122.443	122.621
Gæld til pengeinstitutter.....		2.092.375	1.877.091
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		815.649	820.339
Anden gæld.....		214.203	211.926
Periodeafgrænsningsposter.....		3.175	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.247.845	3.031.977
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.655.466	5.578.887
PASSIVER.....		5.703.491	4.304.760
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-39.676	3.167	
	-39.676	3.167	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2014.....		4.304.760	
Kostpris 30. september 2015.....		4.304.760	
Årets værdireguleringer.....		-640.945	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2015.....		-640.945	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....		3.663.815	
 Egenkapital			3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014.....	125.000	-1.399.127	-1.274.127
Koncerttilskud.....		2.000.000	2.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-677.848	-677.848
Egenkapital 30. september 2015.....	125.000	-76.975	48.025
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/10 2014 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	2.624.556	2.499.089	122.443
Huslejedeposita.....	44.975	30.975	0
	2.669.531	2.530.064	122.443
			1.870.938
 Eventualposter mv.			5
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>			
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Lars Berggreen Holding ApS og de koncernforbundne selskaber Chapter 2 A/S, DDP ApS og Caféen Søndertorv Vejle ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.			

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Lars Berggreen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.499 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 3.664 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 900 tkr., der giver pant i ovenstående grund og bygning. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet kautionerer for mellemværende med pengeinstitut i moderselskabet Lars Berggreen Holding ApS og søsterselskaberne Chapter 2 A/S, DDP ApS og Cafeen Søndertorv Vejle ApS.