



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**

**ÅRSRAPPORT**

**2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2015

---

Lars Berggreen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LHB Invest ApS Dæmningen 42-44 7100 Vejle
	Telefon: 75 72 01 22
	CVR-nr.: 29 69 30 13
	Stiftet: 25. juli 2006
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober 2013 - 30. september 2014
<b>Direktion</b>	Lars Hylsberg Berggreen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Havneparken 4 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den

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 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Forventninger til fremtiden".

Vi gør opmærksom på, at selskabet er afhængig af, at de stillede kreditter bibeholdes, og at selskabets fortsatte drift er afhængig af en positiv udvikling i selskabets indtjening, herunder at selskabets likviditetsbehov ikke bliver større end forventet.

## 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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jørgen Egstrand Andersen  
Statsautoriseret revisor

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen 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%, hvilket har betydet en nedskrivning i indeværende regnskabsår på 1.019 tkr.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventes fusioneret ind i et andet koncernselskab, som er i stand til at inddække de løbende underskud og afdragsforpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LHB Invest ApS for 2013/14 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>132.703</b>	<b>207.530</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.018.918	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest.ejd.....		-13.559	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-899.774</b>	<b>207.530</b>
Finansielle indtægter.....		20	0
Finansielle omkostninger.....		-222.332	-219.214
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.122.086</b>	<b>-11.684</b>
Skat af årets resultat.....	1	-3.166	2.857
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.125.252</b>	<b>-8.827</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.125.252	-8.827
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.125.252</b>	<b>-8.827</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		4.304.760	5.323.678
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.304.760</b>	<b>5.323.678</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.304.760</b>	<b>5.323.678</b>
Udskudt skatteaktiv.....		0	3.167
Sambeskatningsbidrag.....		0	3.070
Tilgodehavender.....		0	6.237
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>6.237</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.304.760</b>	<b>5.329.915</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-1.399.127	-273.875
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-1.274.127</b>	<b>-148.875</b>
Kreditinstitutter.....		2.501.935	2.611.070
Huslejedeposita.....		44.975	55.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.546.910</b>	<b>2.666.845</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	122.621	120.488
Gæld til pengeinstitutter.....		1.877.091	1.863.237
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		820.339	648.770
Anden gæld.....		211.926	179.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.031.977</b>	<b>2.811.945</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.578.887</b>	<b>5.478.790</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.304.760</b>	<b>5.329.915</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

## NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-3.070	
Regulering af udskudt skat.....	3.166	213	
	<b>3.166</b>	<b>-2.857</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2013.....		5.323.678	
<b>Kostpris 30. september 2014.....</b>		<b>5.323.678</b>	
Årets værdireguleringer.....		-1.018.918	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2014.....</b>		<b>-1.018.918</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014.....</b>		<b>4.304.760</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013.....	125.000	-273.875	-148.875
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.125.252	-1.125.252
<b>Egenkapital 30. september 2014.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.399.127</b>	<b>-1.274.127</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/10 2013 gæld i alt	30/9 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	2.731.558	2.624.556	122.621
Huslejedeposita.....	55.775	44.975	0
	<b>2.787.333</b>	<b>2.669.531</b>	<b>122.621</b>
			<b>1.993.324</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>			
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Lars Bergreen Holding ApS og søsterselskaberne Sevenoaks A/S, Vejle Natteliv ApS og Caféen Søndertorv ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Lars Bergreen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.625 tkr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 4.305 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 Sevenoaks A/S, Vejle Natteliv ApS og Cafeen Søndertorv ApS.

**Usikkerhed ved going concern****7**

Ledelsen har løbende haft dialog med selskabets pengeinstitut, som over for selskabet har givet tilsagn om fortsat støtte og om nødvendigt stille tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed.

Der arbejdes med fusion af selskabet ind i et andet koncernselskab.

Det forventes at gæld til koncernselskaber på ca. 820 tkr. vil blive eftergivet som koncerntilskud i regnskabsåret 2014/15.