

---

# ***LTK Ejendomme ApS***

Harløsevej 184, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 28 70 34 06

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/04 2019

Lisbeth Køster  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for LTK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. april 2019

## Direktion

Lisbeth Køster

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i LTK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LTK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 30. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Munk

statsautoriseret revisor

mne32771

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

LTK Ejendomme ApS  
Harløsevej 184  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28 70 34 06  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

**Direktion**

Lisbeth Køster

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

**Pengeinstitut**

Nordea

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>577.455</b>	<b>599</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-96.000	-96
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>481.455</b>	<b>503</b>
Finansielle indtægter		0	4
Finansielle omkostninger		-45.713	-79
<b>Resultat før skat</b>		<b>435.742</b>	<b>428</b>
Skat af årets resultat	2	-95.854	-94
<b>Årets resultat</b>		<b>339.888</b>	<b>334</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300
Overført resultat		39.888	34
		<b>339.888</b>	<b>334</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 TDKK
Grunde og bygninger		13.000.000	6.264
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>13.000.000</b>	<b>6.264</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.000.000</b>	<b>6.264</b>
Likvide beholdninger		205.022	345
Omsætningsaktiver		205.022	345
<b>Aktiver</b>		<b>13.205.022</b>	<b>6.609</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		5.335.261	0
Overført resultat		1.450.007	1.410
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>7.210.268</b>	<b>1.835</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.208.539	733
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.208.539</b>	<b>733</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.131.361	2.411
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>2.131.361</b>	<b>2.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	280.000	275
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.122.019	1.105
Anden gæld		252.835	250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.654.854</b>	<b>1.630</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.786.215</b>	<b>4.041</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.205.022</b>	<b>6.609</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet er et ejendomsselskab, som ejer ejendomme med udlejning.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> TDKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	116.974	115
Årets udskudte skat	-21.120	-21
	<u><b>95.854</b></u>	<u><b>94</b></u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>7.512.300</u>
Kostpris 31. december	<u>7.512.300</u>
Årets opskrivninger	<u>6.831.700</u>
Opskrivninger 31. december	<u>6.831.700</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.248.000
Årets afskrivninger	<u>96.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.344.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>13.000.000</b></u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>6.831.700</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<u><b>6.168.300</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	1.410.119	300.000	1.835.119
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets opskrivning	0	5.335.261	0	0	5.335.261
Årets resultat	0	0	39.888	300.000	339.888
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>5.335.261</b>	<b>1.450.007</b>	<b>300.000</b>	<b>7.210.268</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	995.000	1.300
Mellem 1 og 5 år	1.136.361	1.111
Langfristet del	2.131.361	2.411
Inden for 1 år	280.000	275
	<b>2.411.361</b>	<b>2.686</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> TDKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.000.000	6.264

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig skat fremgår af årsrapporten for LTK Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LTK Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Årets regnskabsmæssige omsætning opgøres ud fra lejeperioden, hvor lejemålet er udlejet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsudgifter.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Noter til årsregnskabet**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.