

Latra Ejendomme ApS

Kroggårdsvej 34-36

4990 Saksøbing


CVR-nr. 31082196

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. marts 2017



Flemming Werner Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Latra Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 9/3 2017

Direktion

Flemming Werner Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Latra Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Latra Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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, om 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 vurdering 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 omstændighederne, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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


Nykøbing F., den 9/3 2017

aage maagensen

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 12901038


Kristian Due Andersen
Statsautoriseret revisor


Palle Jan Buch Nielsen
Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Latra Ejendomme ApS Kroggårdsvej 34-36 4990 Sakskøbing
CVR-nr.	31082196
Stiftelsesdato	3. december 2007
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Flemming Werner Jensen
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 11 4800 Nykøbing F CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Nordea Slotsgade 1 - 3 4800 Nykøbing F

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i udlejningsejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 130.137, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 3.004.494, og en egenkapital på kr. 1.713.801.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Latra Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Udbytte for regnskabsåret indregnes ikke under kortfristet gældsforpligtelser, men under egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør pr. 30.09.2016 en forøgelse af egenkapitalen med kr. 150.000. Der er ingen effekt på årets resultat og balancesum.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	kr. 2.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	kr. 0

Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til nominel værdi.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		212.566	214.352
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.349	-24.309
Driftsresultat		187.217	190.043
Finansielle omkostninger	1	-20.375	-24.074
Resultat før skat		166.842	165.969
Skat af årets resultat	2	-36.705	-37.659
Årets resultat		130.137	128.310
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		150.000	100.000
Overført resultat		-19.863	28.310
Resultatdisponering		130.137	128.310

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	2.807.412	2.829.643
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	10.396	13.514
Materielle anlægsaktiver		<u>2.817.808</u>	<u>2.843.157</u>
Anlægsaktiver		<u>2.817.808</u>	<u>2.843.157</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	47.924
Andre tilgodehavender		81.652	81.652
Periodeafgrænsningsposter		3.788	3.739
Tilgodehavender		<u>85.440</u>	<u>133.315</u>
Likvide beholdninger		<u>101.246</u>	<u>1.847</u>
Omsætningsaktiver		<u>186.686</u>	<u>135.162</u>
Aktiver		<u>3.004.494</u>	<u>2.978.319</u>

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.438.801	1.458.664
Udbytte for regnskabsåret		150.000	100.000
Egenkapital	5	1.713.801	1.683.664
Hensættelser til udskudt skat	6	68.134	46.948
Hensatte forpligtelser		68.134	46.948
Gæld til kreditinstitutter		1.023.976	1.121.508
Selskabsskat		15.519	17.960
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.039.495	1.139.468
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		97.100	95.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.004	0
Selskabsskat		17.960	3.239
Anden gæld		12.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		183.064	108.239
Gældsforpligtelser		1.222.559	1.247.707
Passiver		3.004.494	2.978.319
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Ejerskab	10		

Noter

	2015/16	2014/15		
1. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	20.375	24.074		
	20.375	24.074		
2. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	15.519	17.960		
Udskudt skat af årets resultat	21.186	19.699		
	36.705	37.659		
3. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	3.001.933	3.001.933		
Kostpris ultimo	3.001.933	3.001.933		
Af- og nedskrivninger primo	-172.290	-150.059		
Årets afskrivninger	-22.231	-22.231		
Af- og nedskrivninger ultimo	-194.521	-172.290		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.807.412	2.829.643		
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	15.592	0		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	15.592		
Kostpris ultimo	15.592	15.592		
Af- og nedskrivninger primo	-2.078	0		
Årets afskrivninger	-3.118	-2.078		
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.196	-2.078		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.396	13.514		
5. Egenkapitalopgørelse				
	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	1.458.664	100.000	1.683.664
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	-100.000	-100.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	-19.863	150.000	130.137
	125.000	1.438.801	150.000	1.713.801
Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.				
6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret				
Hensættelse til udskudt skat	46.948	27.249		
Årets ændring i hensættelser	21.186	19.699		
Saldo ultimo	68.134	46.948		

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.023.976	97.100	618.431
Selskabsskat	15.519	0	0
	1.039.495	97.100	618.431

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sax-Trans Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.121.075 er der ydet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 2.807.412.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der tinglyst virksomhedspant på nominelt kr. 1.600.000. Virksomhedspantet omfatter aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedage udgør:

Goodwill kr. 0 og driftsmidler kr. 10.396

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser kr. 81.652

10. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen: Sax-Trans Holding ApS

11. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse: Sax-Trans Holding ApS, Guldborgsund, Moderselskab

Koncernforhold: Pengestrømsopgørelse er alene udarbejdet på koncernniveau. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sax-Trans Holding ApS cvr.nr. 58076619, Kroggårdsvej 34 - 36, 4990 Sakskøbing