

LT Boliger ApS

Kirkevej 3, Refsvindinge, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 35 65 11 36

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/05 2017



Lars Kruse
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	10
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for LT Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Refsvindinge, den 18. maj 2017

Direktion



Lars Kruse

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i LT Boliger ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for LT Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Odense, den 18. maj 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Ole Schmidt HD
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LT Boliger ApS
Kirkevej 3, Refsvindinge
5853 Ørbæk

CVR-nr.: 35 65 11 36
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. januar 2014
Hjemsted: Nyborg

Direktion

Lars Kruse

Revisor

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 131.499, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 207.857.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		362.111	412
Værdireguleringer af investeringsaktiver		356.054	0
Resultat før finansielle poster		718.165	412
Finansielle omkostninger	1	-460.137	-401
Resultat før skat		258.028	11
Skat af årets resultat	2	-126.529	-2
Årets resultat		131.499	9
Overført resultat		131.499	9
		131.499	9

Balance 31. december

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	5.932.219	6.330
Materielle anlægsaktiver	5.932.219	6.330
Anlægsaktiver i alt	5.932.219	6.330
Andre tilgodehavender	10.200	11
Selskabsskat	38.271	1
Tilgodehavender	48.471	12
Likvide beholdninger	0	588
Omsætningsaktiver i alt	48.471	600
Aktiver i alt	5.980.690	6.930

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		157.857	26
Egenkapital		207.857	76
Hensættelse til udskudt skat		168.400	4
Hensatte forpligtelser i alt		168.400	4
Gæld til realkreditinstitutter		2.620.708	5.385
Andre kreditinstitutter		1.500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.120.708	5.385
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	91.000	219
Kreditinstitutter		762.221	1.020
Gæld til tilknyttede virksomheder		334.720	0
Anden gæld		295.784	226
Kortfristede gældsforpligtelser		1.483.725	1.465
Gældsforpligtelser i alt		5.604.433	6.850
Passiver i alt		5.980.690	6.930
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	26.358	76.358
Årets resultat	0	131.499	131.499
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>157.857</u>	<u>207.857</u>

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.727	0
Andre finansielle omkostninger	457.410	401
	460.137	401
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-38.271	0
Årets udskudte skat	164.800	2
	126.529	2
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		6.330.842
Tilgang i årets løb		3.045.323
Afgang i årets løb		-4.204.781
Kostpris 31. december		5.171.384
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		760.835
Værdireguleringer 31. december		760.835
Regnskabsmæssig værdi 31. december		5.932.219

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejendomme.

Investeringsejendommene er beliggende i Ørbæk.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 10,25% pr. 31/12 2016.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. De forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normaindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	9,75	10,25	10,75
Dagsværdi	5.538.500	5.268.300	5.023.300
Ændring i dagsværdi	270.200	0	-245.000

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.606.607	2.711.708	91.000	2.324.000
Andre kreditinstitutter	0	1.500.000	0	0
	5.606.607	4.211.708	91.000	2.324.000

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kirkevej 3 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.793, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 3.325.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.270 i ejendommene Stationsvej 10, Ørbæk, Stationsvej 11A, Ørbæk og Assensvej 6, Ørbæk, som er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LT Boliger ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 10,75%.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.