

LT Boliger ApS

Kirkevej 3, Refsvindinge, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 35 65 11 36

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. juli 2021

Lars Kruse
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for LT Boliger 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Refsvindinge, den 29. marts 2021

Direktion

Lars Kruse

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i LT Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LT Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 29. marts 2021

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet	LT Boliger ApS Kirkevej 3, Refsvindinge 5853 Ørbæk
	CVR-nr.: 35 65 11 36
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på 7,67%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget i den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises i øvrigt til noterne 2 og 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.165.205, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 5.288.058.

Der er i regnskabsåret sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes, at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet på grund af arten af selskabets aktivitet.

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	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.635.869	1.283
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.635.869	1.283
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	1.399.480	82
Resultat før finansielle poster		3.035.349	1.365
Finansielle omkostninger	3	-259.516	-285
Resultat før skat		2.775.833	1.080
Skat af årets resultat	4	-610.628	-238
Årets resultat		2.165.205	842
Overført resultat		2.165.205	842
		2.165.205	842

Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	25.036.276	16.791
Materielle anlægsaktiver		25.036.276	16.791
Anlægsaktiver i alt		25.036.276	16.791
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.158	3
Andre tilgodehavender		69.922	0
Tilgodehavender		72.080	3
Likvide beholdninger		21.840	0
Omsætningsaktiver i alt		93.920	3
Aktiver i alt		25.130.196	16.794

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		5.238.058	3.071
Egenkapital		5.288.058	3.121
Hensættelse til udskudt skat		1.002.100	693
Hensatte forpligtelser i alt		1.002.100	693
Gæld til realkreditinstitutter		14.032.611	9.287
Andre kreditinstitutter		1.135.913	599
Langfristede gældsforpligtelser	6	15.168.524	9.886
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	651.600	423
Kreditinstitutter		392.913	806
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	28
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.526.140	1.020
Selskabsskat		301.928	222
Anden gæld		763.933	595
Kortfristede gældsforpligtelser		3.671.514	3.094
Gældsforpligtelser i alt		18.840.038	12.980
Passiver i alt		25.130.196	16.794
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	3.072.853	3.122.853
Årets resultat	0	2.165.205	2.165.205
Egenkapital 31. december	50.000	5.238.058	5.288.058

Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	1.399.480	82
Værdiregulering investeringsejendomme	1.399.480	82
	1.399.480	82
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.191	28
Andre finansielle omkostninger	225.325	257
	259.516	285
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	301.928	222
Årets udskudte skat	308.700	16
	610.628	238

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	13.857.434
Tilgang i årets løb	6.846.275
Kostpris 31. december	<u>20.703.709</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.933.087
Årets værdireguleringer	1.399.480
Værdireguleringer 31. december	<u>4.332.567</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>25.036.276</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 11 ejendomme, som er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Ørbæk, Skellerup, Ullerslev, Hesselager og Vejstrup. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for hele ejendomsporteføljen udgør pr. 31/12 2019 7,67%.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, idet tomgangen på lejemålene historisk set har været meget lav.

For beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. For vedligeholdelsesomkostninger er anvendt kr. 50 pr. kvm.

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 forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markede udvikler sig løbende.

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

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>7,17</u>	<u>7,67</u>	<u>8,17</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Dagsværdi	26.805.950	25.036.275	23.520.900
Ændring i dagsværdi	1.769.675	0	-1.515.375

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.643.842	14.581.911	549.300	12.131.000
Andre kreditinstitutter	662.854	1.238.213	102.300	604.000
	10.306.696	15.820.124	651.600	12.735.000

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvent et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 7,67%. Vi henviser til note 5, hvor følsomheden i afkastkravet er beskrevet.

Udover ændring i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger m.v. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene

8 Eventualforpligtelser

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

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.908 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør t.kr. 21.206.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.764 i ejendommene Stationsvej 10, Ørbæk, Stationsvej 11A, Ørbæk, Assensvej 6, Ørbæk, Nyborgvej 13, Ørbæk og Kissendrupvej 39, Ullerslev, som er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LT Boliger ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 7,8%.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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