

## **LT Boliger ApS**

**Kirkevej 3, Refsvindinge, 5853 Ørbæk**

**CVR-nr. 35 65 11 36**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. juni 2020

---

Lars Kruse  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

12

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 11. juni 2020

### 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 2019 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 revisors 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 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 11. juni 2020

### **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 2019
	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 2019 udviser et overskud på kr. 843.417, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.122.853.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Der har ikke været indtruffet yderligere betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.283.376</b>	<b>629</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.283.376</b>	<b>629</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	82.147	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.365.523</b>	<b>629</b>
Finansielle omkostninger	3	-284.180	-226
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.081.343</b>	<b>403</b>
Skat af årets resultat	4	-237.926	-88
<b>Årets resultat</b>		<b>843.417</b>	<b>315</b>
Overført resultat		843.417	315
		<b>843.417</b>	<b>315</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	16.790.521	12.143
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.790.521</b>	<b>12.143</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.790.521</b>	<b>12.143</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.633	2
Andre tilgodehavender		0	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.633</b>	<b>3</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.633</b>	<b>3</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.793.154</b>	<b>12.146</b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		3.072.853	2.230
<b>Egenkapital</b>		<b>3.122.853</b>	<b>2.280</b>
Hensættelse til udskudt skat		693.400	677
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>693.400</b>	<b>677</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.287.742	6.361
Andre kreditinstitutter		596.154	671
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.883.896</b>	<b>7.032</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	422.800	291
Kreditinstitutter		806.319	728
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	51
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.020.123	685
Selskabsskat		221.826	75
Anden gæld		594.437	327
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.093.005</b>	<b>2.157</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.976.901</b>	<b>9.189</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.793.154</b>	<b>12.146</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	2.229.436	2.279.436
Årets resultat	0	843.417	843.417
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>3.072.853</b>	<b>3.122.853</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	82.147	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>82.147</b>	<b>0</b>
	<b>82.147</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	27.873	14
Andre finansielle omkostninger	256.307	212
	<b>284.180</b>	<b>226</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	221.826	75
Årets udskudte skat	16.100	13
	<b>237.926</b>	<b>88</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	9.291.914
Tilgang i årets løb	4.565.520
Kostpris 31. december	<u>13.857.434</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.850.940
Årets værdireguleringer	82.147
Værdireguleringer 31. december	<u>2.933.087</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>16.790.521</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 9 ejendomme.

Investeringsejendommene er beliggende i Ørbæk, Skellerup, Ullerslev og Hesselager.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Der gennemsnitlige afkastkrav for hele ejendomsporteføljen udgør pr. 31/12 2019 6,6%.

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 opgørelse på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på køn, og markede 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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>6,10</u>	<u>6,60</u>	<u>7,10</u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Dagsværdi	18.166.393	16.790.521	15.607.746
Ændring i dagsværdi	1.375.872	0	-1.182.775

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.590.625	9.643.842	356.100	8.070.700
Andre kreditinstitutter	732.593	662.854	66.700	283.000
	<b>7.323.218</b>	<b>10.306.696</b>	<b>422.800</b>	<b>8.353.700</b>

### 7 Eventualposter mv.

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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.881 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør t.kr. 16.791.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.764 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 2019 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 administration 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 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.

### 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.