

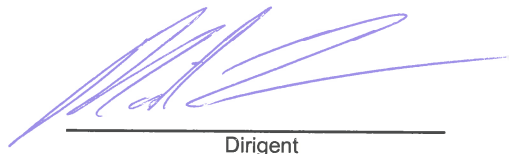
## LETO Ejendomme K/S

Korskildelund 6, 2670 Greve

CVR-nr. 35 87 24 18

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 13/03 2017



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for LETO Ejendomme K/S.

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 2016 og 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.

Greve, den 13. marts 2017

**Direktion**



Martin Tambour  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den daglige ledelse i LETO Ejendomme K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LETO Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. marts 2017

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



Hele Brandt Møller  
statsautoriseret revisor



Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	LETO Ejendomme K/S Korskildelund 6 2670 Greve
	CVR-nr.: 35 87 24 18
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 26. november 2014
	Hjemsted: Greve
Direktion	Martin Tambour, adm. direktør
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnersekskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 241.512, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 614.028.

### 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. (12 mdr.)	2015 kr. (13 mdr.)
<b>Nettoomsætning</b>		<b>302.012</b>	<b>255.536</b>
Andre eksterne omkostninger		-124.972	-213.522
<b>Bruttoresultat</b>		<b>177.040</b>	<b>42.014</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		198.898	1.057.102
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>375.938</b>	<b>1.099.116</b>
Finansielle indtægter		2.882	2.984
Finansielle omkostninger	1	-137.308	-129.584
<b>Årets resultat</b>		<b>241.512</b>	<b>972.516</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	600.000
Overført resultat		241.512	372.516
		<b>241.512</b>	<b>972.516</b>

**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.761.000	2.562.102
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>2.761.000</u>	<u>2.562.102</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.761.000</u>	<u>2.562.102</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	69.988
Andre tilgodehavender		58.829	78.353
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	<u>796.709</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>855.538</u>	<u>148.341</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>40.835</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>855.538</u>	<u>189.176</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.616.538</u></u>	<u><u>2.751.278</u></u>

**Balance 31. december**

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		614.028	372.516
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>614.028</b>	<b>972.516</b>
Kreditinstitutter		1.395.319	1.061.492
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	19.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.473.880	585.265
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	13.752
Anden gæld		56.811	22.253
Deposita		76.500	76.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.002.510</b>	<b>1.778.762</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.002.510</b>	<b>1.778.762</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.616.538</b>	<b>2.751.278</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	372.516	372.516
Årets resultat	241.512	241.512
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>614.028</b>	<b>614.028</b>

## Noter til årsrapporten

	2016 kr. (12 mdr.)	2015 kr. (13 mdr.)
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.992	36.430
Andre finansielle omkostninger	63.316	93.154
	<u>137.308</u>	<u>129.584</u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringseje ndomme kr.
Kostpris 1. januar		<u>1.505.000</u>
Kostpris 31. december		<u>1.505.000</u>
Opskrivninger 1. januar		1.057.102
Årets opskrivninger		<u>198.898</u>
Opskrivninger 31. december		<u>1.256.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><u>2.761.000</u></u>
 <b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>796.709</u>	<u>0</u>
 <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 2.761.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LETO Ejendomme K/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendom indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Investeringsejendommen er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg, hvorved den betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, hvor værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Det vurderes årligt om der er behov for ændring i ejendommens værdi baseret på ejendommens stand, beliggenhed og den generelle markedsudvikling.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.