

Løgten Invest - Esbjerg ApS

CVR-nr. 27 56 03 50

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. februar 2016

Gert Rode Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Løgten Invest - Esbjerg 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgten, den 11. februar 2016

Direktion

Gert Rode Madsen
direktør

Sonni Rode Madsen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Løgten Invest - Esbjerg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Løgten Invest - Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. februar 2016

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 32 76 07 75

Thomas Kroghede
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Løgten Invest - Esbjerg ApS
Grenåvej 739
8541 Skødstrup
Hjemmeside: www.logteninvest.dk

CVR-nr.: 27 56 03 50
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Gert Rode Madsen, direktør
Sonni Rode Madsen, direktør

Revision

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Sortemosevej 77
8530 Hjortshøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løgten Invest - Esbjerg ApS for 2015 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.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til drift af investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger. Nettoomsætning består af lejeindtægter og fællesudgifter, som henføres til den relevante periode.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. investeringsejendomme

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme måles til dagsværdier. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.164.925	2.613.292
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.750</u>	<u>-37.750</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>285.406</u>	<u>-812.812</u>
Resultat før finansielle poster		3.412.581	1.762.730
Finansielle indtægter	2	140.226	86.413
Finansielle omkostninger	3	<u>-725.253</u>	<u>-756.043</u>
Resultat før skat		2.827.554	1.093.100
Skat af årets resultat	4	<u>-585.646</u>	<u>-218.763</u>
Årets resultat		<u>2.241.908</u>	<u>874.337</u>
Overført overskud		<u>2.241.908</u>	<u>874.337</u>
		<u>2.241.908</u>	<u>874.337</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	46.559.002	46.270.255
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>679.495</u>	<u>717.245</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>47.238.497</u>	<u>46.987.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>47.238.497</u>	<u>46.987.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.557	46.964
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.326.377	1.690.226
Andre tilgodehavender		<u>26.699</u>	<u>230.509</u>
Tilgodehavender		<u>3.380.633</u>	<u>1.967.699</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.380.633</u>	<u>1.967.699</u>
Aktiver i alt		<u>50.619.130</u>	<u>48.955.199</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>22.650.741</u>	<u>20.408.831</u>
Egenkapital	7	<u>22.775.741</u>	<u>20.533.831</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.119.351</u>	<u>4.100.737</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.119.351</u>	<u>4.100.737</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.791.784	16.737.667
Andre kreditinstitutter		5.359.763	5.359.763
Deposita		<u>62.900</u>	<u>125.150</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>20.214.447</u>	<u>22.222.580</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.712.437	1.711.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.342.605	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	35.297
Anden gæld		<u>442.549</u>	<u>351.227</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.509.591</u>	<u>2.098.051</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.724.038</u>	<u>24.320.631</u>
Passiver i alt		<u>50.619.130</u>	<u>48.955.199</u>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Hovedaktivitet	11		

Noter til årsrapporten

1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>52.871</u>	<u>971.955</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>52.871</u>	<u>971.955</u>
Dagsværdiregulering af renteswaps	261.146	-1.811.252
Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	<u>-28.611</u>	<u>26.485</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>232.535</u>	<u>-1.784.767</u>
	<u>285.406</u>	<u>-812.812</u>

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>140.226</u>	<u>86.413</u>
	<u>140.226</u>	<u>86.413</u>

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>725.253</u>	<u>756.043</u>
	<u>725.253</u>	<u>756.043</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	567.032	-23.382
Årets udskudte skat	<u>18.614</u>	<u>242.145</u>
	<u>585.646</u>	<u>218.763</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	35.514.242
Tilgang i årets løb	<u>235.876</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>35.750.118</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	10.680.913
Årets værdireguleringer	<u>127.971</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>10.808.884</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>46.559.002</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>754.995</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>754.995</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	37.750
Årets afskrivninger	<u>37.750</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>75.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>679.495</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	20.408.833	20.533.833
Årets resultat	0	2.241.908	2.241.908
Egenkapital 31. december 2015	125.000	22.650.741	22.775.741

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.449.194	16.504.221	1.712.437	7.473.783
Andre kreditinstitutter	5.359.763	5.359.763	0	5.359.763
Deposita	125.150	62.900	0	0
	23.934.107	21.926.884	1.712.437	12.833.546

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L&G Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.504, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 46.559.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 12.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 5.360.

11 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.