

Løvdal Bolig ApS

Roersvej 37, 5000 Odense C

CVR-nr. 32 29 81 92



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. juni 2017

Som dirigent:



Thomas Løvdal Mortensen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

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

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. juni 2017
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'T. Løvdal'.

Thomas Løvdal Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Løvdal Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Løvdal Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. juni 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor



Andy Philipp Göttig
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Løvdal Bolig ApS
Adresse, postnr., by	Roersvej 37, 5000 Odense C
CVR-nr.	32 29 81 92
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Løvdal Mortensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed samt at være holdingselskab og andet dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 557.437 kr. mod 282.701 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 5.311.677 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-32.709	18.266
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.668	-14.915
	Resultat før finansielle poster	-66.377	3.351
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	655.554	300.205
	Finansielle indtægter	6.532	0
	Finansielle omkostninger	-72.011	-20.855
	Resultat før skat	523.698	282.701
2	Skat af årets resultat	33.739	0
	Årets resultat	<u>557.437</u>	<u>282.701</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	103.400	101.200
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	197.568	-113.274
	Overført resultat	256.469	294.775
		<u>557.437</u>	<u>282.701</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.726.798	1.143.068
		<u>4.726.798</u>	<u>1.143.068</u>
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	4.732.298	4.534.730
		<u>4.732.298</u>	<u>4.534.730</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.459.096</u>	<u>5.677.798</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	33.739	0
		<u>33.739</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	191.418	111.132
	Omsætningsaktiver i alt	<u>225.157</u>	<u>111.132</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.684.253</u>	<u>5.788.930</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.176.999	979.431
	Overført resultat	3.951.278	3.702.795
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
	Egenkapital i alt	<u>5.311.677</u>	<u>4.863.426</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.269.707	922.378
		<u>1.269.707</u>	<u>922.378</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	2.063.062	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	3.126
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	45.807	0
	Anden gæld	985.000	0
		<u>3.102.869</u>	<u>3.126</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.372.576</u>	<u>925.504</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>9.684.253</u></u>	<u><u>5.788.930</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning og efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	979.431	3.702.795	101.200	4.863.426
Overført, jf. resultatdisponering	0	197.568	256.469	103.400	557.437
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-7.986	0	-7.986
Udloddet udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Egenkapital 31. december 2016	80.000	1.176.999	3.951.278	103.400	5.311.677

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løvdal Bolig ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Posten andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Grunde afskrives ikke.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter virksomhedens forholdsmæssige andel af resultat efter skat i associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	2016	2015
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-33.739	0
	-33.739	0

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	1.157.983
Tilgang i årets løb	3.652.398
Afgang i årets løb	-35.000
Kostpris 31. december 2016	4.775.381
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	14.915
Årets afskrivninger	33.668
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	48.583
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.726.798

4 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	3.555.299
Kostpris 31. december 2016	3.555.299
Værdireguleringer 1. januar 2016	979.431
Udloddet udbytte	-450.000
Andel af årets resultat	655.554
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	-7.986
Værdireguleringer 31. december 2016	1.176.999
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.732.298

Navn	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder			
Odense Låseservice Holding ApS	45,00 %	10.516.717	1.456.786

5 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 4 år.