

Løgten Invest Esbjerg II ApS

CVR-nr. 32 44 76 94

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Løgten Invest Esbjerg II 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 II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Løgten Invest Esbjerg II 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 II ApS
Grenåvej 739
8541 Skødstrup
Hjemmeside: www.logteninvest.dk

CVR-nr.: 32 44 76 94
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 II 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i den periode som lejen vedrører. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme udgør omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

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 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. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdier, og værdireguleres via resultatopgørelse. Måling af investeringsejendomme baseres på afkastbaserede modeller.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, 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.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 dagsværdi. 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 finansiel 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		3.403.257	3.377.367
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>286.561</u>	<u>-1.075.519</u>
Resultat før finansielle poster		3.689.818	2.301.848
Finansielle indtægter	2	122.555	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-636.683</u>	<u>-635.746</u>
Resultat før skat		3.175.690	1.666.102
Skat af årets resultat	4	<u>-726.647</u>	<u>-381.187</u>
Årets resultat		<u>2.449.043</u>	<u>1.284.915</u>
Overført overskud		<u>2.449.043</u>	<u>1.284.915</u>
		<u>2.449.043</u>	<u>1.284.915</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>28.713.866</u>	<u>28.713.866</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>28.713.866</u>	<u>28.713.866</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.713.866</u>	<u>28.713.866</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>3.037.464</u>	<u>436.414</u>
Tilgodehavender		<u>3.037.464</u>	<u>436.414</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.037.464</u>	<u>436.414</u>
Aktiver i alt		<u>31.751.330</u>	<u>29.150.280</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>8.491.606</u>	<u>6.042.562</u>
Egenkapital	6	<u>8.616.606</u>	<u>6.167.562</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.692.285</u>	<u>1.472.416</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.692.285</u>	<u>1.472.416</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.631.354	15.917.915
Andre kreditinstitutter		<u>5.366.475</u>	<u>5.366.475</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>20.997.829</u>	<u>21.284.390</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	12.000
Anden gæld		<u>430.610</u>	<u>213.912</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>444.610</u>	<u>225.912</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.442.439</u>	<u>21.510.302</u>
Passiver i alt		<u>31.751.330</u>	<u>29.150.280</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Hovedaktivitet	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af renteswaps	320.642	-1.101.795
Værdiregulering af gældsforpligtelser	<u>-34.081</u>	<u>26.276</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>286.561</u>	<u>-1.075.519</u>
	<u>286.561</u>	<u>-1.075.519</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>122.555</u>	<u>0</u>
	<u>122.555</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	17.752
Andre finansielle omkostninger	<u>636.683</u>	<u>617.994</u>
	<u>636.683</u>	<u>635.746</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	506.778	143.693
Årets udskudte skat	<u>219.869</u>	<u>237.494</u>
	<u>726.647</u>	<u>381.187</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>27.555.665</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>27.555.665</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>1.158.201</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.158.201</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>28.713.866</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	6.042.563	6.167.563
Årets resultat	0	2.449.043	2.449.043
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>8.491.606</u>	<u>8.616.606</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.917.915	15.631.354	0	15.631.354
Andre kreditinstitutter	5.366.475	5.366.475	0	5.366.475
	21.284.390	20.997.829	0	20.997.829

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L&G Holding A/S ApS (Administrationsselskab) 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.060, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 28.714.

For bankengaement på t.kr. 5.366 har selskabet udstedt ejerpantebreve i ovenstående grunde og bygninger for i alt kr. 8.240.

10 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.