



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

LØVEGADE 76 APS
FUGLEVANGSVEJ 11, 1962 FREDERIKSBERG C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2017

Trine Lindgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Løvegade 76 ApS Fuglevangsvej 11 1962 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 32 83 55 46
	Stiftet: 29. marts 2010
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Westergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Løvegade 76 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 2016 samt af 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.

København, den 29. maj 2017

Direktion:

Morten Westergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Løvegade 76 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvegade 76 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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.

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 29. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejerskab, drift og udlejning af to investeringsejendomme. Investeringsejendommene indeholder både erhverv- og boliglejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et driftsresultat på -1.871 tkr. og et resultat før skat på -1.975 tkr. Driftsresultatet er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme med 3.660 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at værdiansætte selskabets ejendomme ud fra et forventet afkast på mellem 5,01 % og 6,15% under hensyntagen til følgende faktorer:

- Beliggenhed
- Udlejningssituation
- Renteniveau
- Udviklingspotentiale

Ledelsen vil i det kommende regnskabsår fortsat arbejde med finansieringen af selskabets ejendomme. Ejendommene er pt. finansieret med variabel rente, men ledelsen vurderer løbende, hvorvidt det kan være hensigtsmæssigt ud fra en økonomisk betragtning at fastlåse renten til et fast lavt niveau over en længere årrække.

Ledelsen forventer en stabil drift i det kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.791.316	1.597.919
Personaleomkostninger.....	1	-3.189	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.660.000	42.441
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld.....		0	76.589
DRIFTSRESULTAT		-1.871.873	1.716.949
Andre finansielle indtægter.....	2	447.715	92.309
Andre finansielle omkostninger.....		-551.263	-608.402
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.975.421	1.200.856
Skat af årets resultat.....	3	432.863	8.716
ÅRETS RESULTAT		-1.542.558	1.209.572
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.542.558	1.209.572
I ALT.....		-1.542.558	1.209.572

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		37.500.000	41.160.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	37.500.000	41.160.000
ANLÆGSAKTIVER.....		37.500.000	41.160.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		247.575	172.477
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.315.121	4.587.946
Andre tilgodehavender.....		26.760	429.620
Periodeafgrænsningsposter.....		43.155	18.228
Tilgodehavender.....		5.632.611	5.208.271
Likvide beholdninger.....		1.323.032	1.322.109
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.955.643	6.530.380
AKTIVER.....		44.455.643	47.690.380
PASSIVER			
Selskabskapital.....		166.670	166.670
Overført overskud.....		17.076.167	18.618.724
EGENKAPITAL.....	5	17.242.837	18.785.394
Hensættelse til udskudt skat.....		3.405.890	4.161.625
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.405.890	4.161.625
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.120.794	19.540.357
Anden gæld.....		2.040.646	1.941.325
Depositum og forudbetalt leje.....		1.261.952	1.218.011
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	22.423.392	22.699.693
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	122.000	121.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	33.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		753.556	1.144.118
Selskabsskat.....		322.872	261.062
Anden gæld.....		185.096	483.934
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.383.524	2.043.668
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.806.916	24.743.361
PASSIVER.....		44.455.643	47.690.380
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)			
Løn og gager.....	3.189	0	
	3.189	0	
Andre finansielle indtægter			2
Koncerninterne renteindtægter.....	149.136	75.185	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	298.579	17.124	
	447.715	92.309	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	322.872	261.062	
Regulering af udskudt skat.....	-755.735	-269.778	
	-432.863	-8.716	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		22.311.523	
Kostpris 31. december 2016.....		22.311.523	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		18.848.477	
Årets værdireguleringer.....		-3.660.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		15.188.477	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		37.500.000	
Selskabets investeringsejendomme består af 1 ejendom beliggende i Vordingborg. Ejendommen består af 50 boliglejemål, ca. 1.975 kvm. Der er for ejendommen anvendt en belægningsgrad på 100 % samt et afkastkrav på ca. 7 %			
Endvidere en ejendom i Slagelse. Ejendommen består af 48 boliglejemål og 1 erhvervslejemål, ca. 2.100 kvm. Der er for ejendommen anvendt en belægningsgrad på 100 % samt et afkastkrav på ca. 5,5 %.			

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	166.670	18.618.725	18.785.395
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.542.558	-1.542.558
Egenkapital 31. december 2016.....	166.670	17.076.167	17.242.837

Langfristede gældsforpligtelser	6
--	----------

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	19.661.357	19.242.794	122.000	18.549.000
Anden gæld.....	1.941.325	2.040.646	0	2.040.646
Depositum og forudbetalt leje.....	1.218.011	1.261.952	0	1.261.952
	22.820.693	22.545.392	122.000	21.851.598

Eventualposter mv.	7
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 1972 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 19.243 tkr. er der pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør 37.500 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet givet sikkerhed i nuværende og fremtidige indeståender på sikringskonti med den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 på 1.322 tkr.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garantier på 351 tkr. overfor realkreditinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- MOWE Holding ApS
- Hasselvænget 21-23 ApS
- Roskildevej 264 ApS
- Klosterparkvej 20-22 ApS

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- Østerfarimagsgade 28 ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Løvegade 76 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bek. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 298 tkr. og efter skat med 232 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 298 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.