



Søren Dalgaard, SR
Flemming Stahl, RR
Kim Wøldike, RR

Nytorv 8 · 4200 Slagelse
Tlf. 58 53 13 22
Fax 58 52 13 22
www.revisionDSW.dk

Løvegade 14 ApS

Jonsgården 16

4200 Slagelse

CVR-nr. 36056754

Årsrapport for 2017

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2018

Nicolai Sams
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Løvegade 14 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 11. april 2018

Direktion

Gustav Nicolai Sams Jelstrup
Direktør



Løvegade 14 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Løvegade 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Løvegade 14 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 11. april 2018

DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 21696382


Flemming Stahl
Registreret revisor
mne18279

Løvegade 14 ApS



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Løvegade 14 ApS Jonsgården 16 4200 Slagelse
CVR-nr.	36056754
Stiftelsesdato	1. august 2014
Hjemsted	Slagelse
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Gustav Nicolai Sams Jelstrup, Direktør
Revisor	DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Nytov 8 4200 Slagelse CVR-nr.: 21696382



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 2.266, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 10.455.041, og en egenkapital på kr. 587.068.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Løvegade 14 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsregnskab med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning / Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-75 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.



Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		512.736	531.071
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-139.814	-109.659
Driftsresultat		372.922	421.412
Finansielle omkostninger		-340.868	-455.784
Resultat før skat		32.054	-34.372
Skat af årets resultat		-29.788	-8.843
Årets resultat		2.266	-43.215
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.266	-43.215
Resultatdisponering		2.266	-43.215



Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.262.686	9.456.689
Materielle anlægsaktiver		<u>10.262.686</u>	<u>9.456.689</u>
Anlægsaktiver		<u>10.262.686</u>	<u>9.456.689</u>
Likvide beholdninger		192.355	158.615
Omsætningsaktiver		<u>192.355</u>	<u>158.615</u>
Aktiver		<u>10.455.041</u>	<u>9.615.304</u>



Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		536.068	533.802
Egenkapital		587.068	584.802
Gæld til kreditinstitutter		6.216.702	6.204.523
Langfristede gældsforpligtelser	1	6.216.702	6.204.523
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	200.000
Gæld til banker		2.480.634	1.755.512
Modtagne forudbetalinger fra lejere		254.783	218.177
Gæld til tilknyttede virksomheder		610.317	642.678
Selskabsskat		29.788	8.843
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		275.749	769
Kortfristede gældsforpligtelser		3.651.271	2.825.979
Gældsforpligtelser		9.867.973	9.030.502
Passiver		10.455.041	9.615.304
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		



Noter

2017

2016

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.216.702	200.000	5.100.000
	<u>6.216.702</u>	<u>200.000</u>	<u>5.100.000</u>

2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for selskabsskatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for N Ejendom Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ud over at realkrediforening og kreditinstitutter har pant i selskabets ejendomme, som i regnskabet er indregnet med tkr. 10.263, har selskabet ikke stillet sikkerheder.

