

# LØVEGADE 14 ApS

Agerhønevej 24  
4200 Slagelse

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

26/04/2017

Nicolai Sams  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LØVEGADE 14 ApS Agerhønevej 24 4200 Slagelse
	CVR-nr: 36056754 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Revisor</b>	REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET REVISIONSAPS Nytorv 8 4200 Slagelse DK Danmark CVR-nr: 21696382 P-enhed: 1005132190

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 1/1 2016 – 31/12 2016 for **Løvegade 14 ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30/03/2017

## Direktion

Gustav Nicolai Sams Jelstrup

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Løvegade 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Løvegade 14 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 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 den internationale standard 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 opstillingen 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, 30/03/2017

Flemming Stahl  
registreret revisor  
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAPS  
CVR: 21696382

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret, der er påvirket af kurstab ved låneomlægning, er i øvrig forløbet i henhold til ledelsens forventninger og årets resultat anses, bortset fra kurstabet, for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Der forventes et tilsvarende resultat for 2017.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Nettoomsætning / husleje indtægtsføres i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Bruttofortjeneste:

Direktionen har valgt at udeholde oplysninger om nettoomsætningen iflg. årsregnskabslovens §32. Bruttofortjeneste udgør et sammendrag af nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Driftsomkostninger:

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat:

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	40 - 75 år	20%

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### Udbytte:

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

### 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



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.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>531.071</b>	<b>354.301</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-109.659	-69.668
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>421.412</b>	<b>284.633</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	500.322
Andre finansielle omkostninger .....		-455.784	-158.524
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-34.372</b>	<b>626.431</b>
Skat af årets resultat .....	1	-8.843	-37.436
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-43.215</b>	<b>588.995</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		-43.215	588.995
<b>I alt .....</b>		<b>-43.215</b>	<b>588.995</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		9.456.689	6.567.078
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.456.689</b>	<b>6.567.078</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.456.689</b>	<b>6.567.078</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	4.815
Andre tilgodehavender .....		6.731	17.774
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.731</b>	<b>22.589</b>
Likvide beholdninger .....		158.615	63.240
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>165.346</b>	<b>85.829</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.622.035</b>	<b>6.652.907</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		51.000	51.000
Overført resultat .....		533.802	577.017
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>584.802</b>	<b>628.017</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.209.523	4.326.160
Deposita .....		180.100	127.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.389.623</b>	<b>4.454.010</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		195.000	137.706
Gæld til banker .....		1.755.511	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		20.701	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		642.678	1.226.776
Skyldig selskabsskat .....		8.843	37.436
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		24.877	168.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.647.610</b>	<b>1.570.880</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.037.233</b>	<b>6.024.890</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.622.035</b>	<b>6.652.907</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	51.000	577.017	628.017
Årets resultat .....	0	-43.215	-43.215
Egenkapital, ultimo .....	51.000	533.802	584.802

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.843	37.436
Regulering udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>8.843</u>	<u>37.436</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	6.636.746
Årets tilgang	2.999.270
Årets afgang	0
<b>Anskaffelsesum ultimo</b>	<b><u>9.636.016</u></b>
Afskrivninger primo	-69.668
Årets afskrivninger	-109.659
Afskrivning solgte aktiver	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b><u>-179.327</u></b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b><u>9.456.689</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo kr.	Gæld ialt ultimo kr.	Kortfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.463.866	6.404.523	195.000	5.300.000
	<u>4.463.866</u>	<u>6.404.523</u>	<u>195.000</u>	<u>5.300.000</u>

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen udgør 109 tkr.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ud over at realkreditforeningen har pant i selskabets ejendomme, som i regnskabet indregnet med tkr. 6.365, har selskabet ikke stillet sikkerheder.