

Løgten Invest - Esbjerg ApS

CVR-nr. 27 56 03 50

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. februar 2015



Gert Rode Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Løgten Invest - Esbjerg ApS

Grenåvej 739

8541 Skødstrup

Hjemmeside: www.logteninvest.dk

CVR-nr. 27 56 03 50

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Gert Rode Madsen, direktør

Sonni Rode Madsen, direktør

Revision

Kroghede

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed

Sortemosevej 77

8530 Hjortshøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Løgten Invest - Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

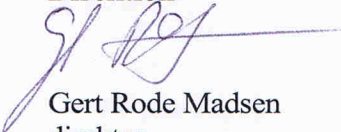
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgten, den 25. februar 2015

Direktion



Gert Rode Madsen
direktør



Sonni Rode Madsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Løgten Invest - Esbjerg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Løgten Invest - Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 25. februar 2015

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed



Thomas Kroghede
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 874.337, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 20.533.831.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løgten Invest - Esbjerg ApS for 2014 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 2014 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger. Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter og fællesudgifter som henføres til den relevante periode.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdier. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.613.292	1.586.003
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-37.750</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-812.812</u>	<u>1.372.560</u>
Resultat før finansielle poster		1.762.730	2.958.563
Finansielle indtægter	2	86.413	291.930
Finansielle omkostninger	3	<u>-756.043</u>	<u>-665.468</u>
Resultat før skat		1.093.100	2.585.025
Skat af årets resultat	4	<u>-218.763</u>	<u>-385.103</u>
Årets resultat		<u>874.337</u>	<u>2.199.922</u>
Overført overskud		<u>874.337</u>	<u>2.199.922</u>
		<u>874.337</u>	<u>2.199.922</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	46.270.255	42.579.020
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>717.245</u>	<u>754.995</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>46.987.500</u>	<u>43.334.015</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>46.987.500</u>	<u>43.334.015</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.964	49.758
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.690.226	3.838.941
Andre tilgodehavender		<u>230.509</u>	<u>1.174.110</u>
Tilgodehavender		<u>1.967.699</u>	<u>5.062.809</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>4.630</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.967.699</u>	<u>5.067.439</u>
Aktiver i alt		<u>48.955.199</u>	<u>48.401.454</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		20.408.831	19.534.494
Egenkapital	7	<u>20.533.831</u>	<u>19.659.494</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.100.737	3.858.592
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.100.737</u>	<u>3.858.592</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.737.667	16.647.023
Andre kreditinstitutter		5.359.763	5.359.763
Deposita		125.150	125.150
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>22.222.580</u>	<u>22.131.936</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.711.527	1.707.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.297	485.872
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	558.559
Anden gæld		351.227	1
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.098.051</u>	<u>2.751.432</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.320.631</u>	<u>24.883.368</u>
Passiver i alt		<u>48.955.199</u>	<u>48.401.454</u>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	971.955	353.654
Værdiregulering investeringsejendomme	971.955	353.654
Dagsværdiregulering af renteswaps	-1.811.252	1.041.931
Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser	26.485	-23.025
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.784.767	1.018.906
	<u>-812.812</u>	<u>1.372.560</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	86.413	291.930
	<u>86.413</u>	<u>291.930</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	756.043	665.468
	<u>756.043</u>	<u>665.468</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-23.382	437.675
Årets udskudte skat	242.145	473.600
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	0	-526.172
	<u>218.763</u>	<u>385.103</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2014	32.794.962
Tilgang i årets løb	<u>2.719.280</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>35.514.242</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	9.784.058
Årets værdireguleringer	<u>971.955</u>
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>10.756.013</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u><u>46.270.255</u></u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2014	<u>754.995</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>754.995</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	0
Årets afskrivninger	<u>37.750</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>37.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u><u>717.245</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	19.534.494	19.659.494
Årets resultat	0	874.337	874.337
Egenkapital 31. december 2014	125.000	20.408.831	20.533.831

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.354.023	18.449.194	1.711.527	8.502.300
Andre kreditinstitutter	5.359.763	5.359.763	0	0
Deposita	125.150	125.150	0	0
	23.838.936	23.934.107	1.711.527	8.502.300

9 Eventualposter m.v.

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.354, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 46.270.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 12.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er til sikkerhed for bankgæld.