

Løvgården A/S

Vester Farimagsgade 6, 4.

1606 København V

CVR-nr. 24761916

Årsrapport for 2016

46. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. maj 2017



Dirigent

Løvgården A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Løvgården A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Løvgården A/S.

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 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2017

Direktion



Anders Hvass

Bestyrelse



Anders Hvass
Formand



Hasse Blangstrup



Troels Jacobsen

Løvgården A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvgården A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvgården A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2016 - 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 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.
- * 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

Løvgården A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 3. april 2017

Egon Pedersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 88248228


Mads Jensen
Statsautoriseret revisor

Løvgården A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Løvgården A/S Vester Farimagsgade 6, 4. 1606 København V
CVR-nr.	24761916
Stiftelsesdato	1. januar 1970
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Anders Hvass, Formand Hasse Blangstrup Troels Jacobsen
Direktion	Anders Hvass
Revisor	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Strandvejen 114A 2900 Hellerup

Løvgården A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og administration af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet udviser et resultat på kr. - 4.611.902. Resultatet betragtes ud fra en samlet vurdering som tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af manglende leje under lejlighedsrenoveringer. Renovering af lejligheder andrager i alt kr. 5,9 mio. Beløbet er indregnet som en forøgelse af ejendommens værdi.

Værdiregulering af ejendommen til dagsværdi andrager i alt ca. kr. 3,6 mio. Ejendommene er herefter værdiansat til kr. 305. mio. svarende til kr. 13.438 pr. m². Værdiansættelsen er i lighed med sidste år fastsat på grundlag af et investeringsafkast på 3,25 %.

Selskabet har indgået renteswap på den samlede prioritetsgæld. Tabet på renteswap andrager t.kr. 18.555, forpligtelsen er medtaget som gæld, hvor der er sket aktivering af udskudt skat med t.kr. 6.400.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Der vil forsat blive investeret i renoveringer af lejemål.

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

Løvgården A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Løvgården A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger til skatter og afgifter, forsikring, renhold, vedligeholdelse og lignende omkostninger indregnes som driftsomkostninger i det omfang, de ikke refunderes af lejerne.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af restværdier på kr. 0 samt følgende vurdering af brugstider:

	Brugstid
Driftsmidler	3-10 år
Installationer:	
Vaskerimaskiner og hvidevare i lejligheder	15 år

Driftsmidler med en kostpris under den skattemæssige grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Løvgården A/S

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter primært renteindtægter og renteudgifter samt kursregulering på aktier og investeringsbeviser.

Skatter

Selskabet er ejet af en almennyttig fond, hvorfor udbytte fradrages ved opgørelse af den skattepligtige indkomst. Den aktuelle skat, der hviler på årets skattepligtige indkomst, indregnes fuldt ud i resultatopgørelse og balance.

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.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Betydende ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi". Beregning af dagsværdi sker efter den afkastbaserede metode. I beregningen af diskonteringsgrundlaget er medtaget budgetteret leje med fradrag af trappevask, vedligeholdelse, ejendomsskatter afgift og forsikringer, lønomkostninger til vicevært og gårdmand samt beregnede administrationsomkostninger.

Tekniske anlæg samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnes til statusdagens kursværdi. Kursreguleringer indregnes under finansielle poster.

Likvider

Likvide beholdninger måles til nominal værdi.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %

Løvgården A/S

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld optages til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til kostpris.

Løvgården A/S

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		16.658.081	15.551.918
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-5.310.476	1.095.967
Andre eksterne omkostninger		-7.298.219	-7.919.718
Bruttoresultat		4.049.386	8.728.167
Personaleomkostninger	1	-2.096.009	-1.817.511
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-25.139
Driftsresultat		1.953.377	6.885.517
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	200
Finansielle indtægter		291	6.891
Finansielle omkostninger		-3.261.722	-2.635.279
Resultat før skat		-1.308.054	4.257.329
Skat af årets resultat		-3.303.848	138.251
Årets resultat		-4.611.902	4.395.580
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	0
Overført resultat		-6.111.902	4.395.580
Resultatdisponering		-4.611.902	4.395.580

Løvgården A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	304.898.000	301.252.000
Materielle anlægsaktiver		304.898.000	301.252.000
Anlægsaktiver		304.898.000	301.252.000
Andre tilgodehavender		38.392	46.496
Periodeafgrænsningsposter		72.945	82.750
Tilgodehavender		111.337	129.246
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.510	5.904
Værdipapirer og kapitalandele		5.510	5.904
Likvide beholdninger		11.454.925	252.528
Omsætningsaktiver		11.571.772	387.678
Aktiver		316.469.772	301.639.678

Løvgården A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.800.000	2.800.000
Reserve for opskrivninger		-12.154.310	-10.538.000
Overført resultat		181.465.145	187.577.047
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Egenkapital	4	173.610.835	179.839.047
Hensættelser til udskudt skat	5	30.006.551	30.130.842
Hensatte forpligtelser		30.006.551	30.130.842
Grundejernes Investeringsfond		5.999.253	6.174.163
Nykredit		81.467.220	66.077.000
Nykredit Renteswap		18.554.706	13.510.257
Langfristede gældsforpligtelser		106.021.179	85.761.420
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		170.963	170.963
Huslejedeposita		3.901.662	3.651.881
Anden gæld		2.671.514	1.956.645
Varmeregnskab		87.068	128.880
Kortfristede gældsforpligtelser		6.831.207	5.908.369
Gældsforpligtelser		112.852.386	91.669.789
Passiver		316.469.772	301.639.678
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Løvgården A/S

Noter

	2016	2015
1. Personalemkostninger		
Lønninger	1.980.214	1.802.118
Pensioner	100.731	0
Andre omkostninger til social sikring	15.064	15.393
	2.096.009	1.817.511

2. Ejendomme

Seneste offentlige ejendomsvurdering

Søndre Fasanvej 25	67.000.000
Søndre Fasanvej 31	40.000.000
Søndre Fasanvej 39	90.000.000
Søndre Fasanvej 47	73.000.000
Søndre Fasanvej 61	85.000.000
	355.000.000

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	88.247.245	79.491.212
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.956.476	8.756.033
Kostpris ultimo	97.203.721	88.247.245

Dagsværdireguleringer primo	213.004.755	211.908.788
Årets reguleringer	-5.310.476	1.095.967
Dagsværdireguleringer ultimo	207.694.279	213.004.755

Regnskabsmæssig værdi ultimo	304.898.000	301.252.000
-------------------------------------	--------------------	--------------------

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for dagsværdi på renteswap	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	2.800.000	-10.538.000	187.577.047		179.839.047
Forslag til årets resultatdisponering			-6.111.902	1.500.000	-4.611.902
Årets regulering		-5.044.449			-5.044.449
Årets regulering, udskudt skat renteswap		3.428.139			3.428.139
	2.800.000	-12.154.310	181.465.145	1.500.000	173.610.835

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat	36.406.947	33.103.099
Hensættelser til udskudt skat, renteswap	-6.400.396	-2.972.257
Saldo ultimo	30.006.551	30.130.842

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Løvgården A/S

Noter

2016

2015

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for lånene i ejendommen er tinglyst følgende:

På ejendommen er tinglyst følgende:

Pantebrev Grundejernes Investeringsfond nom. 727.000 kurs 100,
Pantebrev Grundejernes Investeringsfond nom. 1.576.000 kurs 100,
Pantebrev Grundejernes Investeringsfond nom. 2.025.000 kurs 100,
Pantebrev Grundejernes Investeringsfond nom. 3.093.000 kurs 100.

På ejendommene er tinglyst følgende:

Nykredit obl. lån med variabel rente nom. 30.000.000 kurs 100,07,
Nykredit obl. lån med variabel rente nom. 36.077.000 kurs 100,07,
Nykredit obl. lån med variabel rente nom. 15.395.000 kurs 100,00.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen udover de ovennævnte.