

Løvgården A/S

Vester Farimagsgade 6, 4.

1606 København V

CVR-nr. 24761916

Årsrapport for 2017

47. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2018

Anders Hvass
Dirigent

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 2017 - 31. december 2017 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 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

Direktion

Anders Hvass

Bestyrelse

Anders Hvass
Formand

Hasse Blangstrup

Troels Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løvgården A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvgården A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 for 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 regnskabsbrugerne 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

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.

Kongens Lyngby, den 25. maj 2018

Egon Pedersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 88248228

Mads Jensen
Statsautoriseret revisor
mne29368

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 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Anders Hvass, Formand Hasse Blangstrup Troels Jacobsen
Direktion	Anders Hvass
Revisor	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ørholmvej 59 2800 Kongens Lyngby

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og administration af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet udviser et resultat på kr. 2.637.936. Resultatet betragtes ud fra en samlet vurdering som tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af manglende leje under lejlighedsrenoveringer. Renovering af lejligheder andrager i alt kr. 17 mio. Beløbet er indregnet som en forøgelse af ejendommens værdi.

Værdiregulering af ejendommen til dagsværdi andrager i alt ca. kr. -0,34 mio.. Ejendommene er herefter værdiansat til kr. 322. mio. svarende til kr. 14.183 pr. m².

Selskabet har indgået renteswap på den samlede prioritetsgæld. Tabet på renteswap andrager t.kr. 15.877, forpligtelsen er medtaget som gæld, hvor der er sket aktivering af udskudt skat med t.kr. 3.493.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Løvgården A/S for 2017 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 lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 og ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi". Beregning af dagsværdi sker efter en afkastbaseret model, med følgende centrale forudsætninger:

- Afkastkrav 3,75%
- Ændring i lejeniveau fastsat til ændring i inflationsniveau
- Tomgang fastsat til nul
- Vedligeholdelsesomkostninger er fastsat til kr. 1,2 mio. svarende til ca. kr. 55 pr. m²

I beregningen af kapitalværdien 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

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

Likvider

Likvide beholdninger måles til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		18.007.517	16.658.081
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-339.007	-5.310.476
Andre eksterne omkostninger		-10.116.030	-7.298.219
Bruttoresultat		7.552.480	4.049.386
Personaleomkostninger	1	-2.873.604	-2.096.009
Driftsresultat		4.678.876	1.953.377
Andre finansielle indtægter		249	291
Finansielle omkostninger		-3.361.588	-3.261.722
Resultat før skat		1.317.537	-1.308.054
Skat af årets resultat		1.320.399	-3.303.848
Årets resultat		2.637.936	-4.611.902
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	1.500.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		137.936	-6.111.902
Resultatdisponering		2.637.936	-4.611.902

Løvgården A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		321.899.000	304.898.000
Materielle anlægsaktiver		321.899.000	304.898.000
Anlægsaktiver		321.899.000	304.898.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		143.666	0
Andre tilgodehavender		116.894	38.392
Periodeafgrænsningsposter		102.679	72.945
Tilgodehavender		363.239	111.337
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.006	5.510
Værdipapirer og kapitalandele		5.006	5.510
Likvide beholdninger		9.549.414	11.454.925
Omsætningsaktiver		9.917.659	11.571.772
Aktiver		331.816.659	316.469.772

Løvgården A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.800.000	2.800.000
Reserve for renteswap		-12.384.337	-12.154.310
Overført resultat		181.603.081	181.465.145
Foreslået udbytte		2.000.000	1.500.000
Egenkapital		174.018.744	173.610.835
Udskudt skat		31.593.529	30.006.551
Hensatte forpligtelser		31.593.529	30.006.551
Gæld til realkreditinstitutter		118.064.782	106.021.179
Langfristede gældsforpligtelser	2	118.064.782	106.021.179
Kreditinstitutter		905.614	170.963
Anden gæld		7.233.990	6.660.244
Kortfristede gældsforpligtelser		8.139.604	6.831.207
Gældsforpligtelser		126.204.386	112.852.386
Passiver		331.816.659	316.469.772
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2017	2016
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.768.492	1.980.214
Pensioner	100.947	100.731
Andre omkostninger til social sikring	13.165	15.064
	2.882.604	2.096.009
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Langfristede gældsforpligtelser	118.064.783	201.483	117.057.368
	118.064.783	201.483	117.057.368

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for lånene i ejendommen er tinglyst følgende:

På ejendommen er tinglyst følgende:

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

På ejendommen er tinglyst følgende:

Nykredit obl. lån med variabel rente nom. 30.000.000 kurs 100,71,
 Nykredit obl. lån med variabel rente nom. 36.077.000 kurs 100,71,
 Nykredit obl. lån med variabel rente nom. 15.395.000 kurs 100,71,
 Nykredit obl. lån med fast rente 2% nom. 15.851.000 kurs 99,67.

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