

Løvgården A/S

Vester Farimagsgade 6, 4.

1606 København V

CVR-nr. 24761916

Årsrapport for 2015

45. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2016

Anders Hvass
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Løvgården A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2016

Direktion

Anders Hvass

Bestyrelse

Anders Hvass
Formand

P. Blangstrup Johansen

Troels Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Løvgården A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Løvgården A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 1. marts 2016

Egon Pedersen Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

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 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Anders Hvass, Formand P. Blangstrup Johansen Troels Jacobsen
Direktion	Anders Hvass
Revisor	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Strandvejen 114A 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og administration af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet udviser et resultat på kr. 4.395.580. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af manglende leje under lejlighedsrenovering. Renovering af lejligheder andrager i alt kr. 4,1 mio. Beløbet er indregnet som en forøgelse af ejendommens værdi.

Værdiregulering af ejendommen til dagsværdi andrager i alt ca. kr. 1,2 mio. Ejendommene er herefter værdiansat til kr. 301. mio. svarende til kr. 13.277 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. 13.510, forpligtelsen er medtaget som gæld, hvor der er sket aktivering af udskudt skat med t.kr. 2.972.

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, ligesom det forventes, at der skal bruges ca. t.kr. 800 til hegn, samt ca. 1. mio til renovering og udskiftning af faldstammer.

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 2015 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 følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	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.

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 nominel 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 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.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		15.551.918	14.940.076
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		1.095.967	30.186.400
Andre eksterne omkostninger		-5.776.741	-7.130.442
Bruttoresultat		10.871.144	37.996.034
Administrationsomkostninger		-2.142.977	-2.112.921
Personaleomkostninger	1	-1.817.511	-1.920.402
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.139	-25.136
Driftsresultat		6.885.517	33.937.575
Finansielle indtægter		7.091	36.266
Finansielle omkostninger		-2.635.279	-2.755.884
Resultat før skat		4.257.329	31.217.957
Skat af årets resultat	2	138.251	-1.158.397
Årets resultat		4.395.580	30.059.560
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.395.580	30.059.560
		4.395.580	30.059.560

Løvgården A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3, 4	301.252.000	291.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	25.139
Materielle anlægsaktiver		301.252.000	291.425.139
Anlægsaktiver		301.252.000	291.425.139
Andre tilgodehavender		46.496	292.026
Periodeafgrænsningsposter		82.750	0
Tilgodehavender		129.246	292.026
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.904	7.123
Værdipapirer og kapitalandele		5.904	7.123
Likvide beholdninger		252.528	4.491.076
Omsætningsaktiver		387.678	4.790.225
Aktiver		301.639.678	296.215.364

Løvgården A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	2.800.000	2.800.000
Reserve for opskrivninger	7	-10.538.000	-16.355.713
Overført resultat	8	187.577.047	183.181.467
Egenkapital		179.839.047	169.625.754
Hensættelser til udskudt skat	9	30.130.842	33.241.350
Hensatte forpligtelser		30.130.842	33.241.350
Grundejernes Investeringsfond	10, 11	6.174.163	6.348.911
Nykredit	12	66.077.000	66.077.000
Nykredit Renteswap		13.510.257	16.355.713
Langfristede gældsforpligtelser		85.761.420	88.781.624
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		170.963	164.875
Huslejedeposita		3.651.881	3.607.097
Peter og Emma Thomsens Legat, mellemregning		0	254.195
Anden gæld		1.956.645	422.526
Varmeregnskab		128.880	117.943
Kortfristede gældsforpligtelser		5.908.369	4.566.636
Gældsforpligtelser		91.669.789	93.348.260
Passiver		301.639.678	296.215.364
Nærtstående parter	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.802.118	1.903.497
Omkostninger til social sikring	15.393	16.905
	<u>1.817.511</u>	<u>1.920.402</u>
Selskabet har i regnskabsåret gennemsnitligt beskæftiget 3 medarbejdere udover bestyrelsen.		
Der er ikke ydet vederlag for direktørfunktion.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat [ordinære resultat]	-138.251	1.158.397
	<u>-138.251</u>	<u>1.158.397</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	79.491.212	74.477.044
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.756.033	5.014.168
Kostpris ultimo	<u>88.247.245</u>	<u>79.491.212</u>
Dagsværdireguleringer primo	211.908.788	181.722.956
Årets reguleringer	1.095.967	30.185.832
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>213.004.755</u>	<u>211.908.788</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>301.252.000</u>	<u>291.400.000</u>
4. 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
I alt		<u>355.000.000</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.326.901	1.326.901
Kostpris ultimo	<u>1.326.901</u>	<u>1.326.901</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.301.762	-1.276.626
Årets afskrivninger	-25.139	-25.136
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.326.901</u>	<u>-1.301.762</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>25.139</u>

Noter

2015

2014

6. Virksomhedskapital

Saldo primo	2.800.000	2.800.000
Saldo ultimo	2.800.000	2.800.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Reserve for dagsværdi på renteswap

Saldo primo	-16.355.713	-2.339.419
Årets regulering	2.845.456	-14.016.294
Årets regulering, udskudt skat renteswap	2.972.257	0
Saldo ultimo	-10.538.000	-16.355.713

8. Overført resultat

Saldo primo	183.181.467	153.121.907
Årets tilgang	4.395.580	30.059.560
Saldo ultimo	187.577.047	183.181.467

9. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat, øvrige aktiver	33.103.099	33.241.350
Hensættelser til udskudt skat, renteswap	-2.972.257	0
Saldo ultimo	30.130.842	33.241.350

10. Grundejernes Investeringsfond

På ejendommene 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,

11. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Grundejernes Investeringsfond	683.852	170.963	5.689.411
	683.852	170.963	5.689.411

12. Nykredit

Kursværdi af Nykredit lån andrager t.kr. 66.120. pr. 31. december 2015

På ejendommene er tinglyst følgende.

Nykredit, obl. lån med variable rente. nom. 30.000.000 kurs 100,07
 Nykredit, obl. lån med variable rente. nom. 36.077.000 kurs 100,07

13. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter:
 Peter og Emma Thomsens Legat
 Vester Farimagsgade 6, 4
 1606 København V

Som ejer 99,4 % af aktiekapitalen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der foreligger ingen forpligtelser udover, hvad fremgår af årsrapporten

Vedligeholdelseskonto efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b viser en negativ saldo.