

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

LØVGÅRDEN A/S

Vester Farimagsgade 6, 4., 1606 København V

CVR-nr. 24 76 19 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.


Anders Hvass
Dirigent


Mads Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for LØVGÅRDEN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2019

Direktion



Mads Jensen

Bestyrelse



Håvard Blangstrup
Håvard Blangstrup



Mads Jensen



Troels Jacobsen



Anders Hvass

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LØVGÅRDEN A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LØVGÅRDEN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 31. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Michael Beuchert
statsautoriseret revisor
mne32794

Selskabsoplysninger

Selskabet

LØVGÅRDEN A/S
Vester Farimagsgade 6, 4.
1606 København V

CVR-nr.: 24 76 19 16
Stiftet: 1. januar 1970
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Hasse Blangstrup
Troels Jacobsen
Anders Hvass
Mads Jensen

Direktion

Mads Jensen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og administration af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens værdi. Prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurdering af ejendommen pr. 31. december 2018 er der anvendt et basis afkastkrav på 3,75%. Ved anvendelse af ovennævnte afkastkrav er dagsværdi af investeringsejendommen opgjort til 337.378 tkr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 7.468 t.kr. mod 2.638 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der vil fortsat blive investeret i renoveringer af lejemål.

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LØVGÅRDEN A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien af større udlejningsejendomme fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anderkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens afkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Det anvendte afkastkrav udgør 3,75% og er uændret i forhold til sidste år.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle sikringskontrakter, herunder rentesikringsinstrumenter indregnes til nominel værdi under gæld til realkreditinstitutter. Rentesikringsinstrumenter indregnes under gæld til realkreditinstitutter, såfremt sikringskontrakter er etableret for at sikre et fremtidigt maksimalt renteniveau for hele eller dele af selskabets gæld til realkreditinstitutter.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	19.510.064	18.007
Andre eksterne omkostninger	-9.550.358	-10.116
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.326.231	-339
Bruttoresultat	17.285.937	7.552
1 Personaleomkostninger	-3.243.234	-2.873
Driftsresultat	14.042.703	4.679
Andre finansielle indtægter	219	0
Øvrige finansielle omkostninger	-3.485.052	-3.361
Resultat før skat	10.557.870	1.318
2 Skat af årets resultat	-3.089.379	1.320
Årets resultat	7.468.491	2.638
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.500.000	500
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
Overføres til overført resultat	3.968.491	138
Disponeret i alt	7.468.491	2.638

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	504.750	0
4 Investeringsjendomme	337.378.000	321.899
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>337.882.750</u>	<u>321.899</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>337.882.750</u>	<u>321.899</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	144
Andre tilgodehavender	96.744	117
Periodeafgrænsningsposter	100.961	103
Tilgodehavender i alt	<u>197.705</u>	<u>364</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.979	5
Værdipapirer i alt	<u>3.979</u>	<u>5</u>
Likvide beholdninger	690	9.549
Omsætningsaktiver i alt	<u>202.374</u>	<u>9.918</u>
Aktiver i alt	<u>338.085.124</u>	<u>331.817</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	2.800.000	2.800
5 Reserve for renteswap	0	-12.384
5 Overført resultat	172.344.687	181.603
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
Egenkapital i alt	<u>177.144.687</u>	<u>174.019</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	34.682.909	31.594
Hensatte forpligtelser i alt	<u>34.682.909</u>	<u>31.594</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	118.772.486	118.065
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>118.772.486</u>	<u>118.065</u>
6 Gældsforpligtelser	73.697	0
Gæld til pengeinstitutter	14.177	906
Gæld til tilknyttede virksomheder	770.511	0
Anden gæld	6.626.657	7.233
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.485.042</u>	<u>8.139</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>126.257.528</u>	<u>126.204</u>
Passiver i alt	<u>338.085.124</u>	<u>331.817</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.228.761	2.860
Andre omkostninger til social sikring	14.473	13
	3.243.234	2.873
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	3
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	3.089.379	-1.320
	3.089.379	-1.320
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2018		0
Tilgang		504.750
Kostpris 31. december 2018		504.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		504.750

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	114.543.728	97.303
Tilgang i årets løb	8.152.769	17.241
Kostpris 31. december 2018	122.696.497	114.544
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	207.355.272	207.694
Årets regulering til dagsværdi	7.326.231	-339
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	214.681.503	207.355
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	337.378.000	321.899

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Usikkerhed ved indregning:

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens værdi. Prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til indregnes til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdi vurdering af ejendommen pr. 31. december 2018 er der anvendt et basis afkastkrav på 3,75% for større udlejningsejendomme. Ved anvendelse af ovennævnte afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 337.378 tkr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for renteswap kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2018	2.800.000	-12.384.337	181.603.081	2.000.000
Udloddet udbytte i året	0	0	0	-2.000.000
Overførsler	0	12.384.337	-12.384.337	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	3.968.491	2.000.000
Reserve for sikringsinstrumenter	0	0	-842.548	0
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	1.500.000	0
Udl. ekstraordinært udbytte vedt. i regnskabsåret	0	0	-1.500.000	0
Egenkapital 31. december 2018	2.800.000	0	172.344.687	2.000.000

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	73.697	112.588.525	118.846.183	118.065
	73.697	112.588.525	118.846.183	118.065

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i ejendommene er tinglyst følgende:

Pantebrev Grundejernes Investeringsfond nom. 727.000 kurs 100.

Pantebrev Grunejernes Investeringsfond nom. 1.576.000 kurs 100.

Pantebrev Grunejernes Investeringsfond nom. 2.025.000 kurs 100.

Pantebrev Grunejernes Investeringsfond nom. 3.093.0000 kurs 100.

På ejendommene er tinglyst følgende:

Nykredit obligations lån med variabel rente nom. 30.000.000 kurs 100,71.

Nykredit obligations lån med variabel rente nom. 36.077.000 kurs 100,71.

Nykredit obligations lån med variabel rente nom. 15.395.000 kurs 100,71.

Nykredit obligations lån med fast rente 2 % nom. 15.851.000 kurs 99,67.

Der er ingen pantsætning og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2018 udover de ovennævnte.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.