

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

CVR-nr. 24 76 19 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2021.

Peter Vilhelm Bang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2021

Direktion

Anders Hvass

Bestyrelse

Troels Jacobsen
formand

Anders Hvass

Peter Vilhelm Bang

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 7. juni 2021

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	Troels Jacobsen, formand Anders Hvass Peter Vilhelm Bang
Direktion	Anders Hvass
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 valuarvurdering af ejendommen pr. 31. december 2020 er der anvendt et basis afkastkrav på 3,6%. Ved anvendelse af ovennævnte afkastkrav er dagsværdi af investeringsejendommen opgjort til 678.000 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 248.899 t.kr. mod 9.181 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Bestyrelsen i Løvgården A/S består af advokat Peter Bang, Plesner Advokatanpartsselskab, tandlæge Troels Jacobsen og advokat Anders Hvass, der tillige er registreret som direktør, og daglig leder af Løvgården A/S i henhold til ansættelseskontrakt.

Efter indstilling af den daglig ledelse og Løvgården A/S' administrator, kan bestyrelsen udtale følgende:

I 2020 har der været tale om øgning med ca. kr. 2 mio. af den årlige lejeindgang, der i takt med yderligere modernisering af lejligheder, og opgradering af fraflyttede lejligheder er stedse stigende.

Udlejningsprisen har til enhver tid afspejlet det niveau, der forventes godkendt i Frederiksberg Huslejenævn. Der har ikke verseret sager angående huslejefastsættelsen for Frederiksberg Huslejenævn. Lejerne har indbragt en forhøjelsesberegning med henvisning til den nye asfaltbelægning, der omfatter alle Løvgårdens færdselsveje. Denne sag er foreløbig afgjort af Frederiksberg Boligret, hvis dom gik ud på en hjemvisning af sagen til fortsat behandling i Huslejenævnet, hvor den nu beror.

Et i 2020 besluttet projekt angående udskiftning af samtlige hoveddøre i alle 265 beboelseslejligheder, - såvel hoveddøre som køkkendøre, er nu iværksat og forventes afsluttet efter sommerferien 2021. De pågældende nye hoveddøre er såvel indbrudssikre, som lufttætte og brandhæmmende, som kraftigt lydæmpende. Beboerrepræsentationen er særdeles glade for projektet. Opsatte prøvedøre har vist en fin effekt!

Ledelsesberetning

Ledelsen kan konstatere, at det årlige overskud i Løvgården A/S fuldt ud lever op til forudsætningerne om udlodning til moderselskabet – Peter & Emma Thomsens Legat – med henblik på honorering af alle legatmodtagere samt inddækning af de øvrige udgifter, der måtte have været i årets løb i PETL. Uddelingsrammen for 2021 er fastsat til 4 millioner kroner, hvilket nærmest er en fordobling af uddelingsrammen, og dermed en meget væsentlig øgning af de beløb, der kan fordeles til udlodning blandt legatmodtagere. I 2020 blev det besluttet at indhente en valuarvurdering af Løvgården gennem en autoriseret valuar, og denne valuarrapport er nu udarbejdet, udvisende en vurdering af Løvgården til kr. 678 millioner kr., (i øvrigt svarende til mere end en fordobling af den offentlige ejendomsvurdering). Det bemærkes af rapporten, at valuaren har noteret sig en særdeles høj gennemført vedligeholdelsesstandard af ejendommen, og en logistisk set optimal modernisering af lejligheder, i henseende til en optimal øgning af ejendommens indtægter.

I 2020 blev det besluttet at omlægge lånene i Løvgården A/S, bl.a. med den konsekvens, at renteswap lån er indfriet og dermed har skabt en reduktion i de samlede prioritetsydelse på ca. kr. 4 mio. Omlægningen har fundet sted med virkning fra 1. april 2021.

Afslutningsvist skal det oplyses, at det er bestyrelsens overordnede beslutning ikke at søge Løvgården afhændet med henblik på realisering af den meget betydelige gevinst, der ville blive udmøntet ved et salg. Ejendommens nettooverskud tilgår for størstedelens vedkommende Peter & Emma Thomsens Legat til brug for udredning af tildelte legater og øvrige udgifter i Legatet, som herefter selv ubeskåret oppebærer alle udbytter, renteindtægter og lignende fra den af Legatet tilhørende værdibeholdning, placeret til forvaltning henholdsvis i Nykredit og i Fisher Investments. Alle depotindtægter genplaceres med henblik på stedse øgning af kapitalen, der således forventes fordoblet inden for en 10-årig periode.

Den forventede udvikling

Der vil forsat blive investeret i renoveringer af lejemål, ligesom man forsat er på udkig efter eventuelle andre udlejningsejendomme.

Der forventes en positiv udvikling i selskabets indtjening i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

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 revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning	22.638.941	20.553
Andre eksterne omkostninger	-8.951.413	-8.255
Værdiregulering af investeringsejendomme	313.611.215	6.170
Bruttoresultat	327.298.743	18.468
1 Personaleomkostninger	-3.976.373	-3.917
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-100.950	-101
Driftsresultat	323.221.420	14.450
Andre finansielle indtægter	278	77
2 Øvrige finansielle omkostninger	-4.789.225	-4.797
Resultat før skat	318.432.473	9.730
3 Skat af årets resultat	-69.533.384	-549
Årets resultat	248.899.089	9.181
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.000	2.200
Udbytte for regnskabsåret	3.500.000	2.000
Overføres til overført resultat	243.399.089	4.981
Disponeret i alt	248.899.089	9.181

Balance 31. december

Aktiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	302.850	404
5 Investeringsejendomme	678.000.000	354.965
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>678.302.850</u>	<u>355.369</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>678.302.850</u>	<u>355.369</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	65.692	66
Periodeafgrænsningsposter	74.924	106
Tilgodehavender i alt	<u>140.616</u>	<u>172</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.554	4
Værdipapirer i alt	<u>3.554</u>	<u>4</u>
Likvide beholdninger	<u>13.680.412</u>	<u>13.042</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.824.582</u>	<u>13.218</u>
Aktiver i alt	<u>692.127.432</u>	<u>368.587</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.800.000	2.800
Reserve for sikringstransaktioner	-2.371.635	0
Overført resultat	413.128.663	169.730
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.500.000	2.000
Egenkapital i alt	<u>417.057.028</u>	<u>174.530</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	104.765.550	35.232
Hensatte forpligtelser i alt	<u>104.765.550</u>	<u>35.232</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	156.196.769	146.580
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>156.196.769</u>	<u>146.580</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	3.247.297	1.424
Gæld til pengeinstitutter	608.248	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.908.168	2.245
Anden gæld	8.344.372	8.576
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.108.085</u>	<u>12.245</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>170.304.854</u>	<u>158.825</u>
Passiver i alt	<u>692.127.432</u>	<u>368.587</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for sikrings- transaktioner kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	2.800.000	0	169.729.574	2.000.000	174.529.574
Primokorrektion	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Henlagt af årets resultat	0	0	243.399.089	3.500.000	246.899.089
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	2.000.000	0	2.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Årets regulering	0	-2.371.635	0	0	-2.371.635
	2.800.000	-2.371.635	413.128.663	3.500.000	417.057.028

Noter

	2020 kr.	2019 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.961.314	3.901
Andre omkostninger til social sikring	15.059	16
	3.976.373	3.917
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.789.225	4.797
	4.789.225	4.797
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	69.533.384	549
	69.533.384	549
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	504.750	505
Kostpris 31. december 2020	504.750	505
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-100.950	0
Årets afskrivninger	-100.950	-101
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-201.900	-101
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	302.850	404

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	134.113.336	122.697
Tilgang i årets løb	9.423.785	11.416
Kostpris 31. december 2020	143.537.121	134.113
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	220.851.664	214.682
Årets regulering til dagsværdi	313.611.215	6.170
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	534.462.879	220.852
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	678.000.000	354.965

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 15-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 15 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 15, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret fra afkastbaseret medtode til en DCF værdiansættelsesmetode i forhold til sidste år.

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	159.444.066	3.247.297	156.196.769	116.619.500
	159.444.066	3.247.297	156.196.769	116.619.500

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 159.444, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør tkr. 678.000.

Der er ingen pantsætning og sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2020 udover de ovennævnte.

8. **Eventualposter** **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Vilhelm Bang

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-118435117226

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-06-21 12:45:49Z

NEM ID 

Troels Jacobsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-646302728335

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-06-21 16:07:27Z

NEM ID 

Anders Hvass

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-682773810863

IP: 94.231.xxx.xxx

2021-06-25 09:44:42Z

NEM ID 

Anders Hvass

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-682773810863

IP: 94.231.xxx.xxx

2021-06-25 09:44:42Z

NEM ID 

Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:96597195

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-06-25 11:39:45Z

NEM ID 

Peter Vilhelm Bang

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-118435117226

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-06-25 11:42:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EBX81-21EZY-W15T1-Z6JMA-156L3-E5CVA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>