

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

CVR-nr. 24 76 19 16

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2020.



Mads Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

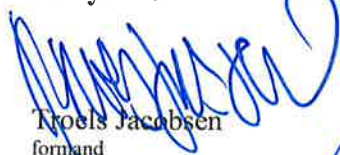
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. juni 2020

Direktion


Mads Jensen

Bestyrelse


Troels Jacobsen
formand


Anders Hvass


Mads Jensen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 notoplysningerne, 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 15. juni 2020

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 Mads Jensen
Direktion	Mads Jensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 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 nominal 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 2019 er der anvendt et basis afkastkrav på 3,6%. Ved anvendelse af ovennævnte afkastkrav er dagsværdi af investeringsejendommen opgjort til 354.965 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 9.181 t.kr. mod 7.468 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der vil forsat blive investeret i renoveringer af lejemål.

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

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

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 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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 3,6% og er reduceret med 0,15% 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
Nettoomsætning	20.548.665	19.511
Andre eksterne omkostninger	-8.251.405	-9.552
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.170.161	7.326
Bruttoresultat	18.467.421	17.285
1 Personaleomkostninger	-3.916.994	-3.243
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-100.950	0
Driftsresultat	14.449.477	14.042
Andre finansielle indtægter	77.946	0
Øvrige finansielle omkostninger	-4.797.142	-3.485
Resultat før skat	9.730.281	10.557
2 Skat af årets resultat	-549.257	-3.089
Årets resultat	9.181.024	7.468
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.200.000	1.500
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
Overføres til overført resultat	4.981.024	3.968
Disponeret i alt	9.181.024	7.468

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	403.800	505
4	Investeringsejendomme	354.965.000	337.378
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>355.368.800</u>	<u>337.883</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>355.368.800</u>	<u>337.883</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	66.337	97
	Periodeafgrænsningsposter	106.407	101
	Tilgodehavender i alt	<u>172.744</u>	<u>198</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.894	4
	Værdipapirer i alt	<u>3.894</u>	<u>4</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.042.564</u>	<u>1</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.219.202</u>	<u>203</u>
	Aktiver i alt	<u>368.588.002</u>	<u>338.086</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	2.800.000	2.800
5 Overført resultat	169.729.574	172.344
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000
Egenkapital i alt	<u>174.529.574</u>	<u>177.144</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	35.232.166	34.683
Hensatte forpligtelser i alt	<u>35.232.166</u>	<u>34.683</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	146.580.360	118.846
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>146.580.360</u>	<u>118.846</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.423.893	0
Gæld til pengeinstitutter	167	14
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.245.093	771
Anden gæld	8.576.749	6.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.245.902</u>	<u>7.413</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>158.826.262</u>	<u>126.259</u>
Passiver i alt	<u>368.588.002</u>	<u>338.086</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.901.157	3.229
Andre omkostninger til social sikring	15.837	14
	3.916.994	3.243
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	549.257	3.089
	549.257	3.089
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar 2019		504.750
Kostpris 31. december 2019		504.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		0
Årets afskrivninger		100.950
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		100.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		403.800

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	122.697.411	114.544
Tilgang i årets løb	11.415.925	8.153
Kostpris 31. december 2019	134.113.336	122.697
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	214.681.503	207.355
Årets regulering til dagsværdi	6.170.161	7.326
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	220.851.664	214.681
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	354.965.000	337.378

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen 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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af bestyrelsens bedømmelse af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) har bestyrelsen anvendt en afkastprocent på 3,6%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 42,7 mio. kr. og egenkapitalen vil blive reduceret fra de nuværende 174,5 mio. kr. til 141,2 mio. kr. En tilsvarende reduktion af afkastkravet med 0,5%-point, vil forøge ejendommens værdi med 56,5 mio. kr., hvorved egenkapitalen vil blive forøget til 218,6 mio. kr.

Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2019	2.800.000	172.344.687	2.000.000
Udloddet udbytte	0	0	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.981.024	0
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.200.000	0
Udl. ekstraordinært udbytte vedt. i regnskabsåret	0	-2.200.000	0
Regulering af sikringsinstrumenter	0	-7.596.137	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0	2.000.000
Egenkapital 31. december 2019	2.800.000	169.729.574	2.000.000

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	148.004.253	1.423.893	146.580.360	113.115.002
	148.004.253	1.423.893	146.580.360	113.115.002

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i 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. 3.093.0000 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 1 % nom. 22.418.000 kurs 97,45.

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

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.