

GLB REVISION

# Norske Løve ApS

Carlsensvej 5, 4600 Køge

CVR-nr. 19 10 68 02

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2016.



---

Claus Poulsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |             |
| Ledespåtegning                                     | 1           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>   |             |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5           |
| Resultatopgørelse                                  | 8           |
| Balance  | 9           |
| Noter  | 11          |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Norske Løve ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 26. april 2016

**Direktion**

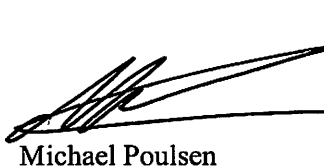


Søren Poulsen

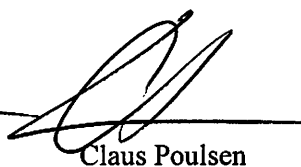
**Bestyrelse**



Søren Poulsen



Michael Poulsen



Claus Poulsen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til anpartshaveren i Norske Løve ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Norske Løve ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion**

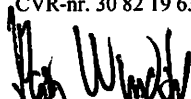
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 26. april 2016

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Norske Løve ApS<br>Carlsensvej 5<br>4600 Køge                              |
|                   | CVR-nr.: 19 10 68 02   |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                      |
| <b>Bestyrelse</b> | Søren Poulsen<br>Michael Poulsen<br>Claus Poulsen                          |
| <b>Direktion</b>  | Søren Poulsen  |
| <b>Revision</b>   | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S<br>Fændediget 13<br>4600 Køge |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Norske Løve ApS 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.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver henholdsvis anden gæld.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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**

---

Investeringsjendomme 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Norske Løve ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | <u>2015</u>    | <u>2014</u>     |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>240.756</b> | <b>-417.977</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 616.111        | 460.872         |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>856.867</b> | <b>42.895</b>   |
| Andre finansielle omkostninger           | -545.657       | -336.954        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>311.210</b> | <b>-294.059</b> |
| 2 Skat af årets resultat                 | 71.883         | 185.088         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>383.093</b> | <b>-108.971</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                 |
| Overføres til overført resultat          | 383.093        | 0               |
| Disponeret fra overført resultat         | 0              | -108.971        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>383.093</b> | <b>-108.971</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2015</u>             | <u>2014</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 3                        | Investeringsejendomme          | <u>7.569.821</u>        | <u>7.569.821</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.569.821</u>        | <u>7.569.821</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>7.569.821</u></b> | <b><u>7.569.821</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Udsudte skatteaktiver          | 9.436                   | 12.542                  |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>74.989</u>           | <u>187.468</u>          |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>84.425</u>           | <u>200.010</u>          |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>59.523</u>           | <u>39.043</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>143.948</u></b>   | <b><u>239.053</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>7.713.769</u></b> | <b><u>7.808.874</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  |                         |                         |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>               |  | <u>2015</u>             | <u>2014</u>             |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 4                         | Anpartskapital                           | 200.000                 | 200.000                 |
| 5                         | Overført resultat                        | 383.093                 | 0                       |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>583.093</u></b>   | <b><u>200.000</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | <u>4.223.705</u>        | <u>4.548.747</u>        |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>4.223.705</u>        | <u>4.548.747</u>        |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld      | 0                       | 232.174                 |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 0                       | 3.422                   |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 16.871                  | 14.593                  |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 2.680.054               | 2.497.409               |
|                           | Anden gæld                               | <u>210.046</u>          | <u>312.529</u>          |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>2.906.971</u>        | <u>3.060.127</u>        |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>7.130.676</u></b> | <b><u>7.608.874</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>7.713.769</u></b> | <b><u>7.808.874</u></b> |

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

---

|                                  | <u>2015</u>           | <u>2014</u>            |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>1. Hovedaktivitet</b>         |                       |                        |
| Udlejning af fast ejendom.       |                       |                        |
| <b>2. Skat af årets resultat</b> |                       |                        |
| Sambeskatningsbidrag             | -74.989               | -186.053               |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>3.106</u>          | <u>965</u>             |
|                                  | <u><b>-71.883</b></u> | <u><b>-185.088</b></u> |

**Noter**

|   | <u>31/12 2015</u>       | <u>31/12 2014</u>       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2015                           | <u>7.519.034</u>        | <u>7.519.034</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2015</b>                 | <u><b>7.519.034</b></u> | <u><b>7.519.034</b></u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015           | <u>50.787</u>           | <u>50.787</u>           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b> | <u><b>50.787</b></u>    | <u><b>50.787</b></u>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>    | <u><b>7.569.821</b></u> | <u><b>7.569.821</b></u> |

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 3,1 |
|------------------------------------|-----|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje<br>t.kr. | Regnskabsmæssig værdi<br>t.kr. | Regulering<br>t.kr. |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| -0,25   | 8.455                                | 7.570                          | 885                 |
| +0,25   | 7.219                                | 7.570                          | -351                |

**Noter**

|   | <u>31/12 2015</u>           | <u>31/12 2014</u>              |                                  |                                  |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>4. Anpartskapital</b>  |                             |                                |                                  |                                  |
| Anpartskapital 1. januar 2015   | 200.000                     | 200.000                        |                                  |                                  |
|   | <b>200.000</b>              | <b>200.000</b>                 |                                  |                                  |
| <b>5. Overført resultat</b>   |                             |                                |                                  |                                  |
| Overført resultat 1. januar 2015  | 0                           | 0                              |                                  |                                  |
| Årets overførte overskud eller underskud  | 383.093                     | -108.971                       |                                  |                                  |
| Tilskud   | 0                           | 125.092                        |                                  |                                  |
| Forskelsværdi finansielle instrumenter  | 0                           | -16.121                        |                                  |                                  |
|   | <b>383.093</b>              | <b>0</b>                       |                                  |                                  |
| <b>6. Gældsforpligtelser</b>  |                             |                                |                                  |                                  |
|   | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2015</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2014</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter  | 0                           | 4.223.705                      | 4.223.705                        | 4.780.921                        |
|   | <b>0</b>                    | <b>4.223.705</b>               | <b>4.223.705</b>                 | <b>4.780.921</b>                 |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                             |                                |                                  |                                  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.224 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.570 t.kr. |                             |                                |                                  |                                  |