

**Ejendomsaktieselskabet Løven 6**  
**Nordmarksvej 20, Solrød, 2680 Solrød Strand**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 21 81 20 72**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2016.

---

Peter Høltermand  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

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

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Løven 6.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 4. april 2016

### **Direktion**

Birgitte Schou

### **Bestyrelse**

Torben Danielsen

Janne Kofod

Michael Dam

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Løven 6**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Løven 6 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 erklæringer**

---

### **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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele sin kapital og dermed er omfattet af selskabslovens §119. Der henvises til ledelsesberetningen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

Per Kold Anker  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Løven 6  
Nordmarksvej 20  
Solrød  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 21 81 20 72  
Stiftet: 31. maj 1999  
Hjemsted: Solrød  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
17. regnskabsår

### Bestyrelse

Torben Danielsen  
Janne Kofod  
Michael Dam

### Direktion

Birgitte Schou

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Efter en længere årrække med tomgang er det i slutningen af 2015 lykket at få selskabets ejendom udlejet fra 1/1 2016.

Det er dog ledelsens vurdering, at ejendommen af forsigtighedsmæssige grunde skal nedskrives fra 32.000 t.kr. til 30.250 t.kr., som er den købesum, lejer kan udnytte en køberet til tidligst den 1/12 2017 og senest den 31/12 2017 med tillæg af budgetteret driftsresultat i 2016-2017.

Som følge af ejendommens tomgang samt nedskrivningen af ejendommen udviser resultatet for 2015 et underskud på DKK -4,4 mio.kr. Ledelsen anser resultatet for at være utilfredsstillende, men forventeligt, markedesvilkårene taget i betragtning.

Efter nedskrivningen af ejendommen til 30.250 t.kr. er selskabets egenkapital negativ med 2.614 t.kr. Selskabet har samlede gældsforpligtelser på 30.573 t.kr. pr. 31/12 2015.

Cashflowet i den indgåede lejekontrakt for perioden 1/1 2016 til 31/3 2018 er jævnfør det udarbejdede budget tilstrækkeligt til at servicere renter og afvikling på lån, ligesom egenkapitalen forventes reetableret efter en eventuel udnyttelse af lejers køberet.

Selskabets realkredit- og bankforbindelse har valgt at fastholde de hidtidige engagementer, og selskabets ejere har i tillid til ejendommen og dens beliggenhed stillet et ansvarligt lån stort 8,3 mio.kr. til rådighed for selskabet.

Som følge af den indgåede lejekontrakt forventer ledelsen en betydelig forbedring og et positivt resultat i 2016. Ledelsen forventer desuden på det foreliggende grundlag at selskabskapitalen, vil være reetableret i løbet af 2017 eller 2018.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Løven 6 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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>
Nettoomsætning	0	20.000
Andre driftsindtægter	0	29.500
Andre eksterne omkostninger	-59.475	-55.345
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.195.313	-418.386
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1.254.788</b>	<b>-424.231</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.734.731	345.056
Øvrige finansielle omkostninger	-879.500	-1.189.290
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.869.019</b>	<b>-1.268.465</b>
1 Skat af årets resultat	-520.000	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-4.389.019</b>	<b>-1.268.465</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-4.389.019	-1.268.465
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.389.019</b>	<b>-1.268.465</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2 Investeringsejendomme		30.250.000	32.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>30.250.000</u>	<u>32.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>30.250.000</u></b>	<b><u>32.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		18.582	1.056
Tilgodehavender i alt		<u>18.582</u>	<u>1.056</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>18.582</u></b>	<b><u>1.056</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>30.268.582</u></b>	<b><u>32.001.056</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	600.000	600.000
4	Overkurs ved emission	675.379	675.379
5	Overført resultat	-3.889.368	499.651
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-2.613.989</u></b>	<b><u>1.775.030</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.310.000	1.790.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.310.000</u></b>	<b><u>1.790.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	17.510.432	17.541.801
7	Ansvarlige lån	7.775.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.285.432</u>	<u>17.541.801</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	752.000	187.900
	Gæld til pengeinstitutter	3.497.221	2.335.632
	Gæld til aktionærer	0	8.150.000
	Anden gæld	1.037.918	220.693
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.287.139</u>	<u>10.894.225</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.572.571</u></b>	<b><u>28.436.026</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.268.582</u></b>	<b><u>32.001.056</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Nærtstående parter**

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	520.000	0
	<b><u>520.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	42.256.200	42.256.200
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>42.256.200</u></b>	<b><u>42.256.200</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-10.256.200	-10.256.200
Årets regulering til dagsværdi	-1.750.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>-12.006.200</u></b>	<b><u>-10.256.200</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>30.250.000</u></b>	<b><u>32.000.000</u></b>

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.

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.

Offentlig vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering udgør 32.000 t.kr., hvoraf grundværdien udgør 7.328 t.kr.

Lejer har i perioden 1/12 2017 til 31/12 2017 ret til at erhverve ejendommen for 25.750 t.kr.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	600.000	600.000
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>

Selskabets aktiekapital er opdelt i 600 aktier á 1 t.kr.

Kapitalen er ikke opdelt i aktieklasser, og ingen aktier har særlige rettigheder.

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar	675.379	675.379
	<b><u>675.379</u></b>	<b><u>675.379</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	499.651	1.768.116
Årets overførte overskud eller underskud	-4.389.019	-1.268.465
	<b><u>-3.889.368</u></b>	<b><u>499.651</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.762.432	17.729.701
Heraf forfalder inden for 1 år	-252.000	-187.900
	<b><u>17.510.432</u></b>	<b><u>17.541.801</u></b>
<b>7. Ansvarlige lån</b>		
Ansvarlige lån i alt	8.275.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-500.000	0
	<b><u>7.775.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	252.000	187.900
Kortfristet del af ansvarlige lån	500.000	0
	<b><u>752.000</u></b>	<b><u>187.900</u></b>

## **Noter**

---

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.762 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 30.250 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### **10. Nærtstående parter**

#### **Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Portefølje Management ApS, Hellerup

Peter Høltermand, Vedbæk

Michael Dam, Greve

Torben Danielsen, Gudhjem

Rolf Kofod, Solrød Strand