

## LEVITICUS A/S

Valmuevej 10  
4760 Vordingborg

CVR-nr. 28 90 09 37

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020

---

Bo Skjødt Rafn  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for LEVITICUS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 4. juni 2020

### Direktion

Bo Skjødt Rafn  
direktør

### Bestyrelse

Bo Skjødt Rafn

Robert Willam James Milroy

Bjarne Herholdt Livings Rafn



2020-06-18

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i LEVITICUS A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for LEVITICUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 4. juni 2020

**ØERNES REVISION**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24

Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
MNE-nr. mne15324

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LEVITICUS A/S Valmuevej 10 4760 Vordingborg  CVR-nr.: 28 90 09 37  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Stiftet: 1. juli 2005  Hjemsted: Vordingborg Kommune
<b>Bestyrelse</b>	Bo Skjødt Rafn Robert Willam James Milroy Bjarne Herholdt Livings Rafn
<b>Direktion</b>	Bo Skjødt Rafn, direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 307.747, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 380.790.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEVITICUS A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets udlejningsejendomme er tidligere blevet indregnet til kostpris. Udlejningsejendomme skal indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller som investeringsejendomme til dagsværdi.

Der er for regnskabsåret 2019 ændret regnskabspraksis for at overholde lovgivningen omhandlende udlejningsejendomme. Fra 2019 måles udlejningsejendomme til dagsværdi. Ændringen i målingen af udlejningsejendomme betyder, at der fremadrettet skal foretages regulering af udlejningsejendomme til dagsværdi.

Da ændringen af målingen sker som følge af væsentlig fejl, skal der ligeledes foretages ændring i sammenligningstal for regnskabsposten investeringsejendomme. Ændringen i sammenligningstallet bliver reguleret over selskabets egenkapital.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Omkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o. lign.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

#### 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 samt 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>127.105</b>	<b>94.000</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		149.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>276.105</b>	<b>94.000</b>
Finansielle omkostninger		-54.920	-52.439
<b>Resultat før skat</b>		<b>221.185</b>	<b>41.561</b>
Skat af årets resultat		86.562	38.874
<b>Årets resultat</b>		<b><u>307.747</u></b>	<b><u>80.435</u></b>
Overført resultat		307.747	80.435
		<b><u>307.747</u></b>	<b><u>80.435</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	4.001.000	3.852.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.001.000</b>	<b>3.852.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.001.000</b>	<b>3.852.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	11.865
Udskudt skatteaktiv		137.734	51.172
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>137.734</b>	<b>63.037</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.241</b>	<b>21.395</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>157.975</b>	<b>84.432</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.158.975</b>	<b>3.936.432</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-619.210	-926.957
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>380.790</b>	<b>73.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.470.456	2.549.787
Anden gæld		1.160.073	1.117.365
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>3.630.529</b>	<b>3.667.152</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	3	78.396	152.495
Anden gæld		69.260	43.742
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>147.656</b>	<b>196.237</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.778.185</b>	<b>3.863.389</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.158.975</b>	<b>3.936.432</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	4.466.639
Kostpris 31. december 2019	4.466.639
Værdireguleringer 1. januar 2019	-614.639
Årets værdireguleringer	149.000
Værdireguleringer 31. december 2019	-465.639
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>4.001.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er to udlejningsejendomme beliggende på Amager. Investeringsejendommene er, jf beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi er anvendt en afkastbaseret model og en forrentning på 3,25%. Ejendommene er fuldt udlejet på kontrakter med opsigelsesvarsel på 3 måneder for lejligheder. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	-926.957	73.043
Årets resultat	0	307.747	307.747
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-619.210</b>	<b>380.790</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	-392.753	607.247
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-614.639	-614.639
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	-1.007.392	-7.392
Årets resultat	0	80.435	80.435
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-926.957</b>	<b>73.043</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.182.528	1.939.807
Mellem 1 og 5 år	<u>287.928</u>	<u>609.980</u>
Langfristet del	2.470.456	2.549.787
Inden for et år	<u>78.396</u>	<u>152.495</u>
	<b><u>2.548.852</u></b>	<b><u>2.702.282</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>1.160.073</u>	<u>1.117.365</u>
Langfristet del	1.160.073	1.117.365
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>69.260</u>	<u>43.742</u>
Kortfristet del	<u>69.260</u>	<u>43.742</u>
	<b><u>1.229.333</u></b>	<b><u>1.161.107</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. kr. 2.578.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 4.001.000.

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforening og ejerforening er der tinglyst pant for kr. 90.919 i grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Bo Skjødt Rafn

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-984025204367  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2020 kl.: 23:18:31  
Underskrevet med NemID

### Bo Skjødt Rafn

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-984025204367  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2020 kl.: 23:07:43  
Underskrevet med NemID

### Bjarne Herholdt Livings Rafn

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-452675808071  
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2020 kl.: 10:35:59  
Underskrevet med NemID

### Kim Sørensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 38396535  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 14:56:35  
Underskrevet med NemID

### Bo Skjødt Rafn

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-984025204367  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 16:52:46  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 20bbcb0d1QWw217914945