

LEVITICUS A/S

Valmuevej 10
4760 Vordingborg

CVR-nr. 28 90 09 37

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2021

Bo Skjødt Rafn
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 28. juni 2021

Direktion

Bo Skjødt Rafn
Direktør

Bestyrelse

Bo Skjødt Rafn



Robert William James Milroy

Bjarne Herholdt Livings Rafn

June 30th, 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 revisorer's 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 28. juni 2021

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

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	LEVITICUS A/S Valmuevej 10 4760 Vordingborg
	CVR-nr.: 28 90 09 37
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 1. juli 2005
	Hjemsted: Vordingborg Kommune
Bestyrelse	Bo Skjødt Rafn Robert Willam James Milroy Bjarne Herholdt Livings Rafn
Direktion	Bo Skjødt Rafn, direktør
Revisor	Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 903.079, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.283.869.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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. 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 nettorealisation sværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		102.736	127.105
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.129.000	149.000
Resultat før finansielle poster		1.231.736	276.105
Finansielle omkostninger		-73.942	-54.920
Resultat før skat		1.157.794	221.185
Skat af årets resultat		-254.715	86.562
Årets resultat		903.079	307.747
Overført resultat		903.079	307.747
		903.079	307.747

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1	5.130.000	4.001.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.130.000	4.001.000
Anlægsaktiver i alt		5.130.000	4.001.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		0	137.734
Tilgodehavender i alt		0	137.734
Likvide beholdninger		14.623	20.241
Omsætningsaktiver i alt		14.623	157.975
Aktiver i alt		5.144.623	4.158.975

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		283.869	-619.210
Egenkapital i alt		1.283.869	380.790
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		116.981	0
Hensatte forpligtelser i alt		116.981	0
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.392.855	2.470.456
Anden gæld		1.222.855	1.160.073
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.615.710	3.630.529
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2	78.488	78.396
Anden gæld		49.575	69.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		128.063	147.656
Gældsforpligtelser i alt		3.743.773	3.778.185
Passiver i alt		5.144.623	4.158.975
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	-619.210	380.790
Årets resultat	0	903.079	903.079
Egenkapital 31. december 2020	<u>1.000.000</u>	<u>283.869</u>	<u>1.283.869</u>

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	4.466.639
Kostpris 31. december 2020	4.466.639
Værdireguleringer 1. januar 2020	-465.639
Årets værdireguleringer	1.129.000
Værdireguleringer 31. december 2020	663.361
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.130.000

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 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.101.946	2.182.528
Mellem 1 og 5 år	290.909	287.928
Langfristet del	2.392.855	2.470.456
Inden for et år	78.488	78.396
	2.471.343	2.548.852
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.222.855	1.160.073
Langfristet del	1.222.855	1.160.073
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	1.222.855	1.160.073

Noter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. kr. 2.499.604, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 5.130.000.

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: 02-07-2021 kl.: 12:15:34
Underskrevet med NemID

Bo Skjødt Rafn

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-984025204367
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 12:19:17
Underskrevet med NemID

Bjarne Herholdt Livings Rafn

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-452675808071
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 13:49:17
Underskrevet med NemID

Kim Sørensen

Som Revisor NEM ID
RID: 38396535
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 13:55:42
Underskrevet med NemID

Bo Skjødt Rafn

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-984025204367
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 14:25:15
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7cb5fce3uqq242630403

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.