

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Løvel Huse ApS

Halmtorvet 10, 2. tv.
1700 København V.

CVR-nr. 29 38 74 51

Årsrapport 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

28/11/2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2018/19	9
Balance pr. 30. juni 2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Noter	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Løvel Huse ApS
Halmtorvet 10, 2. tv.
1700 København V.

CVR-nr.: 29 38 74 51
Stiftelsesdato: 7. februar 2006
Hjemsted: København
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Direktion Jens Poulsen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Løvel Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. november 2019

Direktion

Jens Poulsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Løvel Huse ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvel Huse ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 noteoplysningerne, 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.

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.

Helsingør, den 27. november 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30 19 52 64

Leif Lindén
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne19716

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets primære formål er at købe, sælge, udleje og udvikle fast ejendom, samt direkte eller indirekte at drive virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 415.991 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.801.934 kr. pr. 30. juni 2019.

Selskabets ejendomme var på statustidspunktet administreret af Lea Ejendomsadministration A/S, der indgår i den landsdækkende Poul Erik Bech-koncern.

På et møde med administrator den 26.03.2019 påpegede selskabets direktør en række forhold, der var uafklarede, og som måtte anses som værende i strid med normal redelig og ansvarlig ejendomsadministration.

Uagtet mange bestræbelser er det kun i begrænset omfang lykkedes at motivere Lea Ejendomsadministration A/S til at klargøre og fremlægge data for de påpegede forhold.

Før som efter regnskabsafslutning pr. 30.06.2019 har der været rettet henvendelse herom til de ansvarlige medarbejdere i Lea Ejendomsadministration A/S, tillige med særskilt henvendelse til selskabets hovedejer og administrerende direktør.

Selskabets revisor har tillige i flere omgange udbedt sig nærmere oplysninger omkring specifikke forhold

Det nærmeste selskabet er kommet, er en meddelelse om, at data vil blive leveret, når de er klar til at blive leveret.

Når der ses bort fra dette forhold, så anses ledelsesberetningen at indeholde et retvisende og forsigtigt billede af selskabets forhold.

Årsberetningen kan derfor indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Med virkning fra den 01.10.2019 har selskabet skiftet administrator.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Løvel Huse ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning fratrukket vareforbrug og eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatteomkostninger

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Poulsen & Hansen A/S-koncernens danske datterselskaber. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår af konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

ÅRSREGNSKAB

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.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 fastsat ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

ÅRSREGNSKAB**RESULTATOPGØRELSE FOR 2018/19**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		932.158	713.032
Personaleomkostninger	1	-76.112	-187.662
Resultat af ordinær drift		856.046	525.370
Finansielle indtægter	2	37.289	30.953
Finansielle omkostninger	3	-360.392	-377.026
Ordinært resultat før skat		532.943	179.297
Skat af årets resultat	4	-116.952	-39.138
ÅRETS RESULTAT		415.991	140.159
Resultatdisponering:			
Overført resultat		415.991	140.159
		415.991	140.159

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		13.568.000	13.568.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	13.568.000	13.568.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		13.568.000	13.568.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.730	72.730
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.027.481	1.569.204
Andre tilgodehavender		27.530	4.427
Periodeafgrænsningsposter		5.836	5.726
Tilgodehavender i alt		2.104.577	1.652.087
Likvide beholdninger		31.529	15.744
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.136.106	1.667.831
AKTIVER I ALT		15.704.106	15.235.831
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.676.934	3.260.943
EGENKAPITAL I ALT		3.801.934	3.385.943
Udskudt skat		377.000	377.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		377.000	377.000
Gæld til realkreditinstitutter		11.089.000	11.089.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	11.089.000	11.089.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.533
Skyldig selskabsskat		116.952	39.138
Anden gæld		37.877	45.049
Deposita		281.343	298.168
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		436.172	383.888
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		11.525.172	11.472.888
PASSIVER I ALT		15.704.106	15.235.831
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

ÅRSREGNSKAB**EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018/19**

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Ultimo i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Primo	3.260.943	3.120.784
Tilgang	415.991	140.159
Ultimo i alt	<u>3.676.934</u>	<u>3.260.943</u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.801.934</u></u>	<u><u>3.385.943</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	72.560	183.938
Omkostninger til social sikring	3.552	3.724
Personaleomkostninger	76.112	187.662
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	37.289	30.953
Finansielle indtægter	37.289	30.953
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	360.392	377.026
Finansielle omkostninger	360.392	377.026
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	116.952	39.138
Skat af årets resultat	116.952	39.138
5. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme:		
Kostpris, primo	11.816.552	11.816.552
Kostpris, ultimo	11.816.552	11.816.552
Opskrivninger, primo	1.751.448	1.751.448
Opskrivninger, ultimo	1.751.448	1.751.448
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	13.568.000	13.568.000

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +/-0,25%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav:

2018/19, 5,50%

2017/18, 4,75%

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2019 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,25%: -571 t.kr.

-0,25%: 626 t.kr.

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	11.089.000	11.089.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	<u>11.089.000</u>	<u>11.089.000</u>

7. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.089.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 13.568.000 kr.