

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 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4/11-2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30. juni 2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10

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 2015 - 30. juni 2016

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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. oktober 2016

Direktion

Jens Poulsen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i Løvel Huse ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Løvel Huse ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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, at 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 vurderingen 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Helsingør, den 17. oktober 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Leif Lindén

statsautoriseret revisor

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 underskud på 41.826 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.019.094 kr. pr. 30. juni 2016.

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 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning omfatter årets udlejningsindtægter mv.

Eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Som dagsværdi af investeringsejendomme anvendes ekstern vurdering/anskaffelsessummen/den seneste offentlige ejendomsvurdering tillagt afholdte byggeomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 resultatopførelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		554.612	826.542
Personaleomkostninger	1	-252.895	-80.147
Resultat af ordinær drift		301.717	746.395
Finansielle indtægter	2	22.483	48.561
Finansielle omkostninger	3	-377.026	-643.739
Ordinært resultat før skat		-52.826	151.217
Skat af årets resultat	4	11.000	-13.335
ÅRETS RESULTAT		-41.826	137.882
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-41.826	137.882
		-41.826	137.882

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme		13.568.000	13.568.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>13.568.000</u>	<u>13.568.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		<u>13.568.000</u>	<u>13.568.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.641	12.249
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.066.026	1.132.601
Andre tilgodehavender		90.840	127.999
Periodeafgrænsningsposter		5.553	0
Tilgodehavender i alt		<u>1.226.060</u>	<u>1.272.849</u>
Likvide beholdninger		<u>39.882</u>	<u>40.359</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		<u>1.265.942</u>	<u>1.313.208</u>
AKTIVER I ALT			
		<u>14.833.942</u>	<u>14.881.208</u>
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.894.094	2.935.920
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.019.094</u>	<u>3.060.920</u>
Udskudt skat		365.000	376.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>365.000</u>	<u>376.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.089.000	11.089.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>11.089.000</u>	<u>11.089.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.571	3.658
Skyldig selskabsskat		0	54.896
Anden gæld		145.721	29.005
Deposita		210.556	267.729
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>360.848</u>	<u>355.288</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		<u>11.449.848</u>	<u>11.444.288</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>14.833.942</u>	<u>14.881.208</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015/16

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Ultimo i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Primo	2.935.920	2.798.038
Tilgang	0	137.882
Afgang	-41.826	0
Ultimo i alt	<u>2.894.094</u>	<u>2.935.920</u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.019.094</u></u>	<u><u>3.060.920</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	247.799	77.324
Omkostninger til social sikring	4.796	2.448
Andre personaleomkostninger	300	375
Personaleomkostninger	252.895	80.147
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.407	14.186
Renteindtægter i øvrigt	76	34.375
Finansielle indtægter	22.483	48.561
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	377.026	277.479
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	0	366.260
Finansielle omkostninger	377.026	643.739
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	54.896
Ændring i udskudt skat	-11.000	-41.561
Skat af årets resultat	-11.000	13.335
5. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme:		
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
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	11.089.000	11.089.000

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 2016 udgør 13.568.000 kr.