

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**

**Bredgade 25 F  
1260 København K**

**CVR-nr. 29 38 74 51**

**Årsrapport 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. december 2020

  
\_\_\_\_\_  
Jens Poulsen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse for 2019/20	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Noter	12 - 13

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Løvel Huse ApS  
Bredgade 25 F  
1260 København K

CVR-nr.: 29 38 74 51  
Stiftelsesdato: 7. februar 2006  
Hjemsted: København  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

**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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2020

**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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 regnskabsbrugere 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 30. november 2020  
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 16.821 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.818.755 kr. pr. 30. juni 2020.

**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 2019/20 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 2020 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 acontoskatte. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>495.028</b>	<b>932.158</b>
Personaleomkostninger	1	-154.875	-76.112
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>340.153</b>	<b>856.046</b>
Finansielle indtægter	2	42.010	37.289
Finansielle omkostninger	3	-360.392	-360.392
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>21.771</b>	<b>532.943</b>
Skat af årets resultat	4	-4.950	-116.952
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16.821</b>	<b>415.991</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		16.821	415.991
		<b>16.821</b>	<b>415.991</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. JUNI 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme		13.568.000	13.568.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<b>13.568.000</b>	<b>13.568.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>13.568.000</b>	<b>13.568.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.891.710	2.027.481
Andre tilgodehavender		70.875	71.260
Periodeafgrænsningsposter		5.904	5.836
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.968.489</b>	<b>2.104.577</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>85.640</b>	<b>31.529</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>2.054.129</b>	<b>2.136.106</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>15.622.129</b>	<b>15.704.106</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.693.755	3.676.934
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>3.818.755</b>	<b>3.801.934</b>
Udskudt skat		377.000	377.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>377.000</b>	<b>377.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.089.000	11.089.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>11.089.000</b>	<b>11.089.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.742	0
Skyldig selskabsskat		4.950	116.952
Anden gæld		48.069	37.877
Deposita		256.613	281.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>337.374</b>	<b>436.172</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>			
		<b>11.426.374</b>	<b>11.525.172</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>15.622.129</b>	<b>15.704.106</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**ÅRSREGNSKAB****EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019/20**

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	3.676.934	3.260.943
Tilgang	16.821	415.991
<b>Ultimo i alt</b>	<b>3.693.755</b>	<b>3.676.934</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.818.755</b>	<b>3.801.934</b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	154.041	72.560
Omkostninger til social sikring	834	3.552
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>154.875</b>	<b>76.112</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	42.010	37.289
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>42.010</b>	<b>37.289</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	360.392	360.392
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>360.392</b>	<b>360.392</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	4.950	116.952
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>4.950</b>	<b>116.952</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsjendomme:</b>		
Kostpris, primo	11.816.552	11.816.552
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>11.816.552</b>	<b>11.816.552</b>
Opskrivninger, primo	1.751.448	1.751.448
<b>Opskrivninger, ultimo</b>	<b>1.751.448</b>	<b>1.751.448</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>13.568.000</b>	<b>13.568.000</b>

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%

2019/20, 5,50%

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2020 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,25%: -594 t.kr.

-0,25%: 650 t.kr.

**ÅRSREGNSKAB****NOTER**

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år		11.089.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>		<b>11.089.000</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab Poulsen & Hansen A/S, CVR-nr. 76 95 82 11. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**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 2020 udgør 13.568.000 kr.