

LEVO II A/S
Lille Strandvej 18 H, 1. tv.
2900 Hellerup

ÅRSRAPPORT FOR 2017/18
11. REGNSKABSÅR

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. januar 2019


Ole Sigetty
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for LEVO II 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. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

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

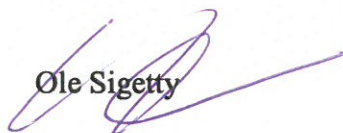
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

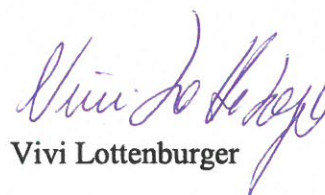
Hellerup, den 11. januar 2019

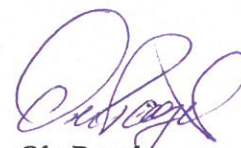
Direktion


Vivi Lottenburger

Bestyrelse


Ole Sigetty


Vivi Lottenburger


Ole Pagels

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i LEVO II A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for LEVO II A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

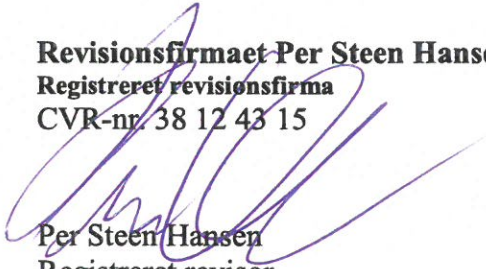
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Vallensbæk, den 11. januar 2019

Revisionsfirmaet Per Steen Hansen
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 38 12 43 15



Per Steen Hansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne3881

Selskabsoplysninger

Selskabet

LEVO II A/S
Lille Strandvej 18 H, 1. tv.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 31 49 37 22

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Hjemsted: Hellerup

Bestyrelse

Ole Sigetty,
Vivi Lottenburger,
Ole Pagels,

Direktion

Vivi Lottenburger

Revisor

Revisionsfirmaet Per Steen Hansen
Registreret revisionsfirma
Kirkebakke Allé 12 - 14
2625 Vallensbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning, bygning og videreformidling af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 724.243, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.787.691.

Investerings ejendom, t.kr. 2.150

Ejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkastkrav til 6,7%. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5% vil for ejendommen medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 131 t.kr. før skat.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer for det kommende år ingen ændringer af aktiviteten og et resultat ekskl. værdireguleringer på niveau med regnskabsåret 2017/18.

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 LEVO II A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning og administration indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre 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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 finansiell 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger, ved efterfølgende anskaffelser optages disse til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsens vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for LEVO II A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttotab		-20.067	-207.157
Personaleomkostninger	1	-495.128	-601.374
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-515.195	-808.531
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-98.000	-73.500
Resultat før finansielle poster		-613.195	-882.031
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		23.244	376.945
Finansielle indtægter	2	429.033	1.098.151
Finansielle omkostninger	3	-772.239	-7.266
Resultat før skat		-933.157	585.799
Skat af årets resultat	4	208.914	-47.585
Årets resultat		-724.243	538.214
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		23.244	376.945
Overført resultat		-947.487	-38.731
		-724.243	538.214

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Investerings-ejendomme		2.150.000	2.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>318.500</u>	<u>416.500</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.468.500</u>	<u>2.566.500</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.693.883	1.470.639
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>3.341</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.693.883</u>	<u>1.473.980</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.162.383</u>	<u>4.040.480</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.815.350	0
Andre tilgodehavender		0	384
Selskabsskat		<u>130.816</u>	<u>110.366</u>
Tilgodehavender		<u>1.946.166</u>	<u>110.750</u>
Værdipapirer		<u>5.653.340</u>	<u>8.955.711</u>
Værdipapirer		<u>5.653.340</u>	<u>8.955.711</u>
Likvide beholdninger		<u>239.142</u>	<u>52.411</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.838.648</u>	<u>9.118.872</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.001.031</u></u>	<u><u>13.159.352</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.431.383	1.408.139
Overført resultat		9.656.308	10.603.795
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital	7	<u>11.787.691</u>	<u>12.711.934</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>208.914</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>208.914</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.935	62.246
Anden gæld		<u>172.405</u>	<u>176.258</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>213.340</u>	<u>238.504</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>213.340</u>	<u>238.504</u>
Passiver i alt		<u>12.001.031</u>	<u>13.159.352</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	478.904	579.464
Andre personaleomkostninger	<u>16.224</u>	<u>21.910</u>
	<u>495.128</u>	<u>601.374</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>429.033</u>	<u>1.098.151</u>
	<u>429.033</u>	<u>1.098.151</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>772.239</u>	<u>7.266</u>
	<u>772.239</u>	<u>7.266</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-208.914</u>	<u>47.585</u>
	<u>-208.914</u>	<u>47.585</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2017	<u>2.150.000</u>	<u>490.000</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>2.150.000</u>	<u>490.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	0	73.500
Årets afskrivninger	0	<u>98.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>0</u>	<u>171.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>2.150.000</u>	<u>318.500</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2017	62.500	62.500
Tilgang i årets løb	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>262.500</u>	<u>62.500</u>
Op- og nedskrivning 1. oktober 2017	1.408.139	1.031.194
Årets resultat	<u>23.244</u>	<u>376.945</u>
Værdireguleringer 30. september 2018	<u>1.431.383</u>	<u>1.408.139</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>1.693.883</u>	<u>1.470.639</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Skelstedet 5 ApS	Hellerup	50%	2.987.766	46.487
Kræmmerhusene ApS, Stiftet 18.6.18				
Første regnskabsår er pr. 30.9.19	Hellerup	40%	500.000	0

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	1.408.139	10.603.795	200.000	12.711.934
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	23.244	-947.487	200.000	-724.243
Egenkapital 30. september 2018	500.000	1.431.383	9.656.308	200.000	11.787.691

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen Strandvejen 38 er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 48, yderligere er der for forpligtelser overfor Realkredit Danmark tinglyst realkreditpantebrev på t.kr. 446.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Vivi Lottenburger
Gersonsvej 73, 2. th.
2900 Hellerup