

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

ÅRSRAPPORT FOR 2016/17
10. REGNSKABSÅR

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. januar 2018



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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

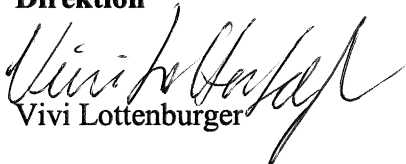
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

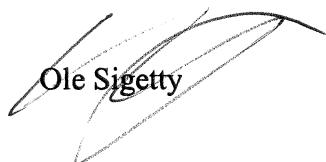
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

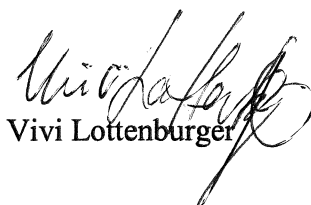
Hellerup, den 8. januar 2018

Direktion


Vivi Lottenburger

Bestyrelse


Ole Sijetty


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 2016 - 30. september 2017 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.

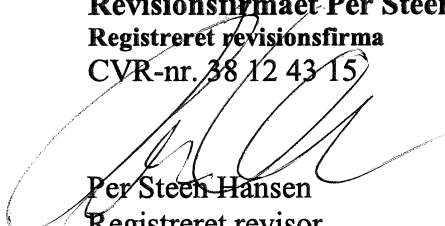
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet,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

Vallensbæk, den 8. januar 2018

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



Per Steen Hansen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	LEVO II A/S Lille Strandvej 18 H, 1. tv. 2900 Hellerup CVR-nr.: 31 49 37 22 Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2016/17 udviser et overskud på kr. 538.214, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 12.711.934.

Investeringsøjendom, 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. 165 før skat.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer for det kommende år ingen ændringer af aktiviteten og et resultat ekskl. værdireguleringer på niveau med regnskabsåret 2016/17.

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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum 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 markedisleje 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

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>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttotab		-207.157	92.687
Personaleomkostninger	1	<u>-601.374</u>	<u>-593.649</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-808.531	-500.962
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	5	<u>-73.500</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-882.031	-500.962
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		376.945	68.496
Finansielle indtægter	2	1.098.151	158.201
Finansielle omkostninger	3	<u>-7.266</u>	<u>-256.598</u>
Resultat før skat		585.799	-530.863
Skat af årets resultat	4	<u>-47.585</u>	<u>80.626</u>
Årets resultat		<u>538.214</u>	<u>-450.237</u>
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		376.945	68.496
Overført resultat		<u>-38.731</u>	<u>-718.733</u>
		<u>538.214</u>	<u>-450.237</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investerings-ejendomme		2.150.000	2.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		416.500	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.566.500</u>	<u>2.150.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.470.639	1.093.694
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		3.341	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.473.980</u>	<u>1.093.694</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.040.480</u>	<u>3.243.694</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	250.000
Andre tilgodehavender		384	47.571
Selskabsskat		110.366	163.409
Tilgodehavender		<u>110.750</u>	<u>460.980</u>
Værdipapirer		8.955.711	8.670.240
Værdipapirer		<u>8.955.711</u>	<u>8.670.240</u>
Likvide beholdninger		<u>52.411</u>	<u>357.857</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.118.872</u>	<u>9.489.077</u>
Aktiver i alt		<u>13.159.352</u>	<u>12.732.771</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.408.139	1.031.194
Overført resultat		10.603.795	10.642.526
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Egenkapital	7	<u>12.711.934</u>	<u>12.373.720</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>208.914</u>	<u>161.329</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>208.914</u>	<u>161.329</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.246	5.576
Anden gæld		<u>176.258</u>	<u>192.146</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>238.504</u>	<u>197.722</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>238.504</u>	<u>197.722</u>
Passiver i alt		<u>13.159.352</u>	<u>12.732.771</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	579.464	567.840
Andre personaleomkostninger	<u>21.910</u>	<u>25.809</u>
	<u>601.374</u>	<u>593.649</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.098.151</u>	<u>158.201</u>
	<u>1.098.151</u>	<u>158.201</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>7.266</u>	<u>256.598</u>
	<u>7.266</u>	<u>256.598</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	47.585	-93.112
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>12.486</u>
	<u>47.585</u>	<u>-80.626</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2016	2.150.000	417.000
Tilgang i årets løb	0	490.000
Afgang i årets løb	0	-417.000
Kostpris 30. september 2017	<u>2.150.000</u>	<u>490.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	0	417.000
Årets afskrivninger	0	73.500
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-417.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>0</u>	<u>73.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>2.150.000</u>	<u>416.500</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2016	62.500	75.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-12.500</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>62.500</u>	<u>62.500</u>
Op- og nedskrivning 1. oktober 2015	1.031.194	950.198
Årets resultat	376.945	68.496
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger vedr. afgang	<u>0</u>	<u>12.500</u>
Værdireguleringer 30. september 2017	<u>1.408.139</u>	<u>1.031.194</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>1.470.639</u>	<u>1.093.694</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Skelstedet 5 ApS	Hellerup	50%	2.941.279	753.890

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	500.000	1.031.194	10.642.526	200.000	12.373.720
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	376.945	-38.731	200.000	538.214
Egenkapital 30. september 2017	500.000	1.408.139	10.603.795	200.000	12.711.934

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen Strandvejen 38 er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 48, yderligere er der 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 selskabskapitalen:

Vivi Lottenburger
Gersonsvej 73, 2. th.
2900 Hellerup