

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

---

**Årsrapport for 2022/23**  
**(16. regnskabsår)**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 3. januar 2024

---

**Ole Sigetty**  
dirigent

**CVR-nr. 31 49 37 22**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

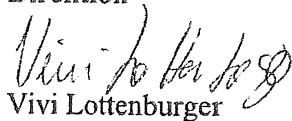
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

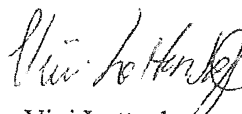
Hellerup, den 20. december 2023

Direktion

  
Vivi Lottenburger

Bestyrelse

  
Ole Sigetty

  
Vivi Lottenburger

  
Ole Pagels

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i LEVO II A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for LEVO II A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vallensbæk, den 20. december 2023

### **Revisionsfirmaet Per Steen Hansen**

Registreret revisionsfirma

CVR-nr. 38 12 43 15



Per Steen Hansen

Registreret revisor

mne3881

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 31 49 37 22

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

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 2022/23 udviser et overskud på DKK 2.304.878, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 15.551.754.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Investerings ejendom, t.kr. 2.350**

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkast til 3,8 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil for ejendommen medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 274 før skat.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEVO II A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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.

### Driftsudgifter, Ejendomme

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, renholdelse og vedligeholdelse m.v.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### 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 mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 markedsleje m.v.

### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og andre kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede porteføljepapirer måles til kostpris.

### 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 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 resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### 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>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>266.918</b>	<b>53.299</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-392.717</u>	<u>-404.299</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-125.799</b>	<b>-351.000</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-70.000</u>	<u>-24.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-195.799</b>	<b>-375.500</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		949.802	279.529
Finansielle indtægter	3	2.514.414	1.252.777
Finansielle omkostninger	4	<u>-580.412</u>	<u>-1.339.596</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.688.005</b>	<b>-182.790</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-383.127</u>	<u>99.873</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.304.878</u></b>	<b><u>-82.917</u></b>
Foreslået udbytte		250.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		949.802	279.529
Overført resultat		<u>1.105.076</u>	<u>-562.446</u>
		<b><u>2.304.878</u></b>	<b><u>-82.917</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	2.350.000	2.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	455.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.805.000</u></b>	<b><u>2.350.000</u></b>
Kapitalandele i kapitalinteresser	7	3.840.152	2.890.350
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.840.152</u></b>	<b><u>2.890.350</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.645.152</u></b>	<b><u>5.240.350</u></b>
Andre tilgodehavender		27.856	1.146
Selskabsskat		190.857	169.666
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>218.713</u></b>	<b><u>170.812</u></b>
Værdipapirer		9.123.383	8.246.460
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>9.123.383</u></b>	<b><u>8.246.460</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>82.923</u></b>	<b><u>133.252</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>9.425.019</u></b>	<b><u>8.550.524</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.070.171</u></b>	<b><u>13.790.874</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.777.652	2.827.850
Overført resultat		11.024.102	9.919.026
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	200.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.551.754</u></b>	<b><u>13.446.876</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		323.126	179.205
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>323.126</u></b>	<b><u>179.205</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.774	71.750
Gæld til kapitalinteressere		249	249
Selskabsskat		0	245
Anden gæld		127.268	92.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>195.291</u></b>	<b><u>164.793</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>195.291</u></b>	<b><u>164.793</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.070.171</u></b>	<b><u>13.790.874</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	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 2022	500.000	2.827.850	9.919.026	200.000	13.446.876
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	949.802	1.105.076	250.000	2.304.878
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>3.777.652</b>	<b>11.024.102</b>	<b>250.000</b>	<b>15.551.754</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	384.891	404.299
Andre personaleomkostninger	<u>7.826</u>	<u>0</u>
	<u><b>392.717</b></u>	<u><b>404.299</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>625.514</u>	<u>-1.006.699</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>8.123.383</u>	<u>8.246.460</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>2.514.414</u>	<u>1.252.777</u>
	<u><b>2.514.414</b></u>	<u><b>1.252.777</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>580.412</u>	<u>1.339.596</u>
	<u><b>580.412</b></u>	<u><b>1.339.596</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	239.206	0
Årets udskudte skat	<u>143.921</u>	<u>-99.873</u>
	<u><b>383.127</b></u>	<u><b>-99.873</b></u>



## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2022	2.349.213	490.000
Tilgang i årets løb	0	525.000
Afgang i årets løb	0	-490.000
Kostpris 30. september 2023	<u>2.349.213</u>	<u>525.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022	787	0
Værdireguleringer 30. september 2023	<u>787</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	0	490.000
Årets afskrivninger	0	70.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-490.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>0</u>	<u>70.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u>2.350.000</u></b>	<b><u>455.000</u></b>

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>7 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. oktober 2022	<u>62.500</u>	<u>62.500</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>62.500</u>	<u>62.500</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022	2.827.850	2.548.321
Årets resultat	<u>949.802</u>	<u>279.529</u>
Værdireguleringer 30. september 2023	<u>3.777.652</u>	<u>2.827.850</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b><u>3.840.152</u></b>	<b><u>2.890.350</u></b>

## Noter

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Skelstedet 5 ApS	Hellerup	50%	7.680.305	1.899.603

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen Strandvejen 38 er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 96.

### 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