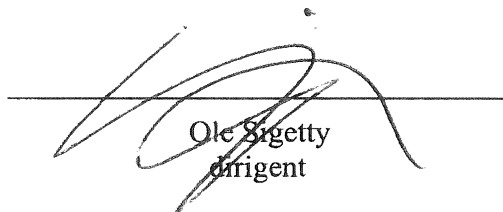


LEVO II A/S
Lille Strandvej 18 H, 1. tv.
2900 Hellerup

Årsrapport for 2019/20
(13. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15. januar 2021


Ole Sigetty
dirigent

CVR-nr. 31 49 37 22

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

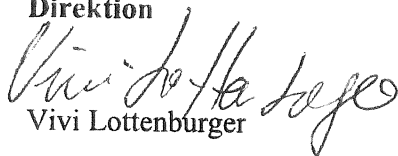
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

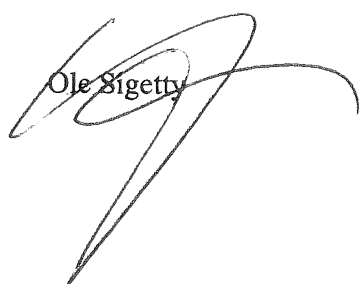
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

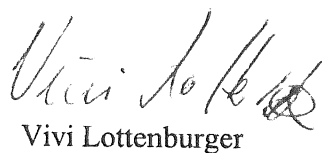
Hellerup, den 15. januar 2021

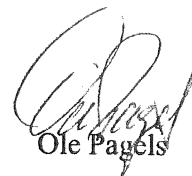
Direktion


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 2019 - 30. september 2020 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.

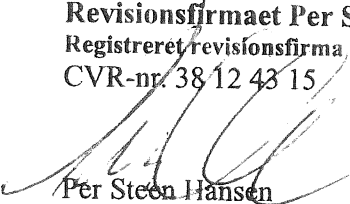
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 15. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020

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 erhvervsjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 45.023, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 11.476.852.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Investeringsjendom, t.kr. 2.350

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved en afkastbaseret model og ledelsen har vurderet det markedskonforme afkast til 4,7 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil for ejendommen medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 250 før skat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEVO II A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 mv. 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 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.

Nettopskrivning 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 fra dattervirksomheder, 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. Udskudt skat måles til netorealiseringsværdi.

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>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttotab		-289.335	29.697
Personaleomkostninger	1	-470.379	-482.676
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-759.714	-452.979
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-98.000	-98.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-857.714	-550.979
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		787	0
Resultat før finansielle poster		-856.927	-550.979
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		278.413	277.272
Finansielle indtægter	2	627.831	318.274
Finansielle omkostninger	3	-4.294	-429
Resultat før skat		45.023	44.138
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>45.023</u>	<u>44.138</u>
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		278.413	277.272
Overført resultat		-433.390	-433.134
		<u>45.023</u>	<u>44.138</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.350.000	2.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		122.500	220.500
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.472.500</u>	<u>2.370.500</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	2.249.568	1.971.155
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.249.568</u>	<u>1.971.155</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.722.068</u>	<u>4.341.655</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.904.578	1.893.000
Andre tilgodehavender		0	967
Selskabsskat		40.395	97.162
Tilgodehavender		<u>1.944.973</u>	<u>1.991.129</u>
Værdipapirer		4.904.258	5.355.603
Værdipapirer		<u>4.904.258</u>	<u>5.355.603</u>
Likvide beholdninger		198.915	90.113
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.048.146</u>	<u>7.436.845</u>
Aktiver i alt		<u>11.770.214</u>	<u>11.778.500</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.987.068	1.708.655
Overført resultat		8.789.784	9.223.174
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital	6	<u>11.476.852</u>	<u>11.631.829</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.013	45.228
Anden gæld		225.349	101.443
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>293.362</u>	<u>146.671</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>293.362</u>	<u>146.671</u>
Passiver i alt		<u>11.770.214</u>	<u>11.778.500</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	470.379	477.504
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>5.172</u>
	<u>470.379</u>	<u>482.676</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>627.831</u>	<u>318.274</u>
	<u>627.831</u>	<u>318.274</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>4.294</u>	<u>429</u>
	<u>4.294</u>	<u>429</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2019	2.150.000	490.000
Tilgang i årets løb	199.213	0
Kostpris 30. september 2020	<u>2.349.213</u>	<u>490.000</u>
Værdireguleringer	787	0
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>787</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	0	269.500
Årets afskrivninger	0	98.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	<u>0</u>	<u>367.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>2.350.000</u>	<u>122.500</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2019	262.500	262.500
Kostpris 30. september 2020	262.500	262.500
Op- og nedskrivning 1. oktober 2018	1.708.655	1.431.383
Årets resultat	278.413	277.272
Værdireguleringer 30. september 2020	1.987.068	1.708.655
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>2.249.568</u>	<u>1.971.155</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsselskabet Skelstedet 5 ApS	Hellerup	50%	4.100.716	410.102
Kræmmerhusene ApS	Hellerup	40%	498.025	183.400

Noter

6 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 2019	500.000	1.708.655	9.223.174	200.000	11.631.829
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	278.413	-433.390	200.000	45.023
Egenkapital 30. september 2020	500.000	1.987.068	8.789.784	200.000	11.476.852

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

8 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