

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

Årsrapport for 2020/21
(14. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 5. januar 2022


Ole Sigetty
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

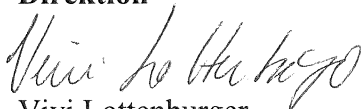
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

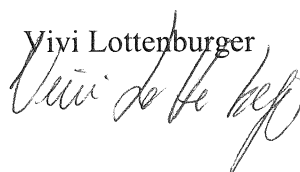
Hellerup, den 5. januar 2022

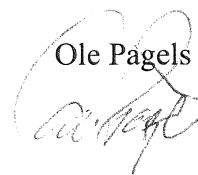
Direktion


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 2020 - 30. september 2021 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 revisorers 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 5. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 2.452.942, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 13.729.793.

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 5,8 %. En ændring i afkastkravet på plus/minus 0,5 % vil for ejendommen medføre en ændring i værdien på ca. t.kr. 187 før skat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEVO II A/S for 2020/21 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 2020/21 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

På baggrund af årsregnskabslovens nye bestemmelser om kapitalinteresser er der foretaget reklassifikation af virksomhedens eksisterende rettigheder over egenkapital i Ejendomsselskabet Skelstedet 5 ApS og Kræmmerhusene ApS som nu er klassificeret som kapitalinteresser. Tidligere var begge klassificeret som associerede virksomheder. Ændringen i regnskabspraksis påvirker ikke resultatet, balancesummen eller egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

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 finansiel 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 overtagne 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		80.114	-292.664
Personaleomkostninger	1	-441.808	-470.379
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-361.694	-763.043
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-98.000	-98.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-459.694	-861.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	787
Resultat før finansielle poster		-459.694	-860.256
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		560.463	278.413
Finansielle indtægter	2	2.759.704	627.831
Finansielle omkostninger	3	-4.989	-965
Resultat før skat		2.855.484	45.023
Skat af årets resultat	4	-402.542	0
Årets resultat		<u>2.452.942</u>	<u>45.023</u>
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		560.463	278.413
Overført resultat		1.692.479	-433.390
		<u>2.452.942</u>	<u>45.023</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.350.000	2.350.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.500	122.500
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.374.500</u>	<u>2.472.500</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	2.610.821	2.249.568
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.610.821</u>	<u>2.249.568</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.985.321</u>	<u>4.722.068</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	1.904.578
Andre tilgodehavender		1.638	0
Selskabsskat		17.162	40.395
Periodeafgrænsningsposter		12.465	0
Tilgodehavender		<u>31.265</u>	<u>1.944.973</u>
Værdipapirer	7	9.015.109	4.904.258
Værdipapirer		<u>9.015.109</u>	<u>4.904.258</u>
Likvide beholdninger		<u>235.923</u>	<u>198.915</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.282.297</u>	<u>7.048.146</u>
Aktiver i alt		<u>14.267.618</u>	<u>11.770.214</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.548.321	1.987.068
Overført resultat		10.481.472	8.789.784
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		<u>13.729.793</u>	<u>11.476.852</u>
Hensættelse til udskudt skat		279.078	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>279.078</u>	<u>0</u>
Selskabsskat		64.671	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>64.671</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.836	68.013
Anden gæld		128.240	225.349
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>194.076</u>	<u>293.362</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>258.747</u>	<u>293.362</u>
Passiver i alt		<u>14.267.618</u>	<u>11.770.214</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	1.987.068	8.789.783	200.000	11.476.851
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Regulering i året	0	790	-790	0	0
Årets resultat	0	560.463	1.692.479	200.000	2.452.942
Egenkapital 30. september 2021	500.000	2.548.321	10.481.472	200.000	13.729.793

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	441.808	470.379
	<u>441.808</u>	<u>470.379</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.759.704	627.831
	<u>2.759.704</u>	<u>627.831</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.989	965
	<u>4.989</u>	<u>965</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	123.464	0
Årets udskudte skat	279.078	0
	<u>402.542</u>	<u>0</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2020	2.349.213	490.000
Kostpris 30. september 2021	2.349.213	490.000
Værdireguleringer 1. oktober 2020	787	0
Værdireguleringer 30. september 2021	787	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	0	367.500
Årets afskrivninger	0	98.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	0	465.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	2.350.000	24.500

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
6 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. oktober 2020	262.500	262.500
Afgang i årets løb	-200.000	0
Kostpris 30. september 2021	62.500	262.500
Værdireguleringer 1. oktober 2020	1.987.068	1.708.655
Årets resultat	560.463	278.413
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved afgang	790	0
Værdireguleringer 30. september 2021	2.548.321	1.987.068
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	2.610.821	2.249.568

Noter

Kapitalandele i kapitalinteresser (Fortsat)

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Skelstedet 5 ApS	Hellerup	50%	5.221.643	1.120.925

7 Oplysning om dagsværdi

Værdipapirer

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	2.486.799	573.895
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	9.015.109	4.904.258

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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