

Levison Ejendomme ApS

Tordenskjoldsgade 28, 3 tv
8200 Aarhus N

Årsrapport
21. oktober 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/01/2017

Lars Levison
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Levison Ejendomme ApS
Tordenskjoldsgade 28, 3 tv
8200 Aarhus N

CVR-nr: 37181854
Regnskabsår: 21/10/2015 - 31/12/2016

Revisor ADMINISTRATIONSELKABET BJARNE BERTELSEN 2015 ApS
Solmarksvej 43
8240 Risskov
DK Danmark
CVR-nr: 28711395
P-enhed: 1011341620

Ledespåtegning

Vi aflægger hermed selskabets årsrapport for tiden 21.10.2015 – 31.12.2016 for Levison Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling og resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision er fravalgt for den næste regnskabsperiode.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for at fravælge revision, er opfyldt.

Aarhus, den 21/01/2017

Direktion

Lars Levison

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Levison Ejendomme ApS

Jeg har opstillet medfølgende årsregnskab for Levison Ejendomme ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balance pr. 31.12.2016, resultatopgørelse for 2015/2016 og egenkapitalopgørelse for 2016 samt anvendt regnskabspraksis.

Jeg har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Jeg har anvendt min ekspertise i regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Jeg har overholdt relevante etiske krav i FSRs 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 23/01/2017

Bjarne Bertelsen
Statsaut. revisor
ADMINISTRATIONSSKABET BJARNE BERTELSEN 2015 ApS
CVR: 28711395

Ledelsesberetning

Selskabets formål og aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor udlejning af boliger samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold.

Selskabet har i regnskabsåret haft et tilfredsstillende resultat.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning af væsentlig betydning for årsrapporten.

Fremtiden

Under hensyntagen til ovenstående forventer ledelsen et uændret aktivitetsniveau i det kommende år. Resultatet af primære drift forventes at blive uændret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser, som beskrevet nedenfor hver enkelt regnskabspost.

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 nominal beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Valuta og sikringsdispositioner

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes i årets løb til danske kroner efter transaktionsdagens kurs, idet kurssikrede transaktioner dog indregnes til den sikrede kurs. Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs, idet kurssikrede beløb dog indregnes til den sikrede kurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivning på anlægsaktiver er baseret på lineære afskrivninger over den forventede levetid. Der er anvendt følgende åremål for afskrivningerne:

Driftsmidler 5 år, med en restværdi på kr. 0.

Driftsmidler med en anskaffelsessum på under kr. 12.900 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Bygning 100 år, med en restværdi på tkr. 5.224.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter, renteudgifter, deklarerede udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab og transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte herpå.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsmetoden, hvor denne er lavere. Der foretages nedskrivning på ukurante varer, herunder langsomt omsættelige varer.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger måles som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Udbytte for regnskabsåret indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Hensættelser

Eventualskatten er opgjort efter nugældende skatteregler og beregnet som 22% af skat-temæssig merafskrivning på anlægsaktiver, som først får skattemæssig effekt i kommende år.

Resultatopgørelse 21. okt 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.
Bruttoresultat		109.205
Administrationsomkostninger		-12.147
Resultat af ordinær primær drift		97.058
Øvrige finansielle omkostninger		-34.398
Ordinært resultat før skat		62.660
Skat af årets resultat		-14.400
Årets resultat		48.260
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		48.260
I alt		48.260

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		5.224.180
Materielle anlægsaktiver i alt		5.224.180
Anlægsaktiver i alt		5.224.180
Likvide beholdninger		60.844
Omsætningsaktiver i alt		60.844
Aktiver i alt		5.285.024

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	1	50.000
Overført resultat		48.260
Egenkapital i alt		98.260
Gæld til realkreditinstitutter		3.886.222
Kreditinstitutter i øvrigt		700.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.586.222
Gæld til realkreditinstitutter		150.000
Skyldig selskabsskat		14.400
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		151.176
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		284.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		600.542
Gældsforpligtelser i alt		5.186.764
Passiver i alt		5.285.024

Egenkapitalopgørelse 21. okt 2015 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	48.260	48.260
Egenkapital, ultimo	50.000	48.260	98.260

Noter

1. Registreret kapital mv.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i Selskabskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital 12.10.2015, stiftelse	50.000
Selskabskapital ultimo	50.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.036.222	150.000	3.886.222	3.200.000
Kreditinstitutter	700.000	0	700.000	700.000
	4.736.222	150.000	4.586.222	3.900.000

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Samlede omfang af pantsætninger udgør tkr. 4.036.

Pantsatte aktivers værdi udgør tkr. 5.224.

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Lars Levison, Aarhus N.