



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Leva Ejendomme A/S
Nygade 7 A, 1.mf.
4200 Slagelse

CVR nummer 38 05 71 03

Årsrapport
3. oktober 2016 - 30. juni 2017
(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ¹³ / 11 / 2017

RASMUS EGEDE
Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2016/2017	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2016/2017	12
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Leva Ejendomme A/S Nygade 7 A, 1.mf. 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 38 05 71 03 Hjemsted: Slagelse
Bestyrelse	Leif Anders Olsen, formand Anders Michael Olsen Claus Andersen Henrik Vestergaard Martin Steen Olsen Rasmus Egede
Direktion	Rasmus Egede

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 3. oktober 2016 - 30. juni 2017 for Leva Ejendomme 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 3. oktober 2016 - 30. juni 2017.

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

Slagelse, den 17. oktober 2017

Direktion

Rasmus Egede

Bestyrelse

Leif Anders Olsen
Formand

Anders Michael Olsen

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Martin Steen Olsen

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Leva Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Leva Ejendomme A/S for perioden 3. oktober 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 3. oktober 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 17. oktober 2017

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 3/10 2016 af EV Ejendomme A/S og Leif Olsen Invest ApS med henblik på køb af udlejningsejendomme primært i byerne Slagelse og Ringsted. Selskabet er stiftet med en aktiekapital på 0,5 mio. I juni 2017 er gennemført kapitalforhøjelse på 4,5 mio. til 5 mio.

Selskabet har købt syv ejendomme med samlet anskaffelsessum for 70,4 mio. + aktiveret forbedring på 5,7 mio. Samlet er indkøbt ejendomme pr. 30/6 2017 på 76,1 mio.

Årets resultat er påvirket af store vedligeholdelsesudgifter, tomgangsleje, udlejningshonorar samt opstartsudgifter mm.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Ledelsen har efter regnskabsårets afslutning fortsat indkøbsstrategien og har pr. 30/9 2017 øget ejendomsbeholdningen til ca. 220 mio. samt igangsat igangværende ombygningsprojekter på ca. 38 mio. Heraf er ca. 30% gennemført.

RESULTATOPGØRELSE
3. OKTOBER 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/2017
Bruttoresultat	1.146.611
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<hr/>
Resultat for finansielle poster	1.146.611
Finansielle indtægter	1.043
Andre finansielle omkostninger	-1.105.145
	<hr/>
Resultat før skat	42.509
4 Skat af årets resultat	-10.874
	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	31.635
	<hr/>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	31.635
	<hr/>
DISPONERET I ALT	31.635
	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017
5 Investeringsejendomme	66.025.844
5 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	10.070.660
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	76.096.504
	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	76.096.504
	<hr/>
Andre tilgodehavender	380.097
	<hr/>
Tilgodehavender	380.097
	<hr/>
Likvide beholdninger	894.500
	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.274.597
	<hr/>
AKTIVER	77.371.101
	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017
Virksomhedskapital	5.000.000
Overført resultat	31.635
	<hr/>
6 EGENKAPITAL	5.031.635
	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	10.874
	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	10.874
	<hr/>
Prioritetsgæld	37.161.108
Deposita	1.948.788
Gæld til associerede virksomheder	23.159.177
	<hr/>
7 Langfristede gældsforpligtelser	62.269.073
	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.652.600
Kreditinstitutter	7.526.973
Modtagne forudbetalinger fra lejere	255.244
Gæld til associerede virksomheder	14.240
Anden gæld	610.462
	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	10.059.519
	<hr/>
GÆLD	72.328.592
	<hr/>
PASSIVER	77.371.101
	<hr/>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9 Ejerforhold	

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har siden stiftelsen i oktober 2016 erhvervet seks investeringsejendomme for ca. 60,2 mio. kr., beliggende i Ringsted og Slagelse. Siden erhvervelsen af ejendommene er anvendt ca. 5,8 mio. kr. på udvikling af ejendommene. Endvidere har selskabet forudbetalt ca. 10,1 mio. kr. for en ejendom som overtages i det kommende regnskabsår.

Ejendommene værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger. Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer. Det er ledelsens vurdering, at dette er bedste skøn over dagsværdien.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme efterfølgende til dagsværdi på basis af en skønnet afkastrente der fastsættes af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten. Der forventes et afkastkrav på mellem 5% og 8% på ejendommene i fremtiden. Afkastkravet fastlægges under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ejendommene anvendes til erhvervs- og boligudlejning.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

NOTER

3 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Ledelsen har efter regnskabsårets afslutning fortsat indkøbsstrategien og har pr. 30/9 2017 øget ejendomsbeholdningen til ca. 220 mio. samt igangsat igangværende ombygningsprojekter på ca. 38 mio. Heraf er ca. 30% gennemført.

	2016/2017
4 Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	10.874
	<u>10.874</u>

	Investerings- ejendomme	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	66.025.844	10.070.660
	<u>66.025.844</u>	<u>10.070.660</u>
Kostpris ultimo	66.025.844	10.070.660
	<u>66.025.844</u>	<u>10.070.660</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2017	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>66.025.844</u>	<u>10.070.660</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 86.550.000.

NOTER

		Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital	5.000.000	0	5.000.000
Overført resultat	0	31.635	31.635
	<u>5.000.000</u>	<u>31.635</u>	<u>5.031.635</u>
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	38.813.708	1.652.600	30.239.770
Deposita	1.948.788	0	1.948.788
Gæld til associerede virksomheder	23.159.177	0	23.159.177
	<u>63.921.673</u>	<u>1.652.600</u>	<u>55.347.735</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 42.198.000 med restgæld på kr. 38.813.708 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 66.025.844.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.000.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2017 på kr. 26.755.510. Bankgælden udgør kr. 7.526.973.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

EV Ejendomme A/S, Nygade 7 A, 1.mf., 4200 Slagelse
 Leif Olsen Invest ApS, Nikolaj Plads 30 1., 1067 København K

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Leva Ejendomme A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.