



**Revisionsfirmaet Kirch Andersen**

## Ejendomsselskabet Lev ApS

Leandervej 17  
9000 Aalborg

CVRnr. 43622625

Årsrapport for perioden 3. november 2022 - 31. december 2023

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/6 2024

Dirigent

---

Levent Dennis Tas

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab 3. november 2022 - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-14

---

## SELSKABSOPLYSNINGER

2.

Selskabet	Ejendomsselskabet Lev ApS Leandervej 17 9000 Aalborg
	Cvnr. 43622625 Stiftet 3. november 2022 Hjemsted Aalborg Regnskabsår 1/1 - 31/12, 1. år
Direktion	Levent Dennis Tas Leandervej 17 9000 Aalborg
Revisor	Revisionsfirmaet Kirch Andersen Registrerede revisorer Harald Branths Vej 3 9381 Sulsted.
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark

---

## LEDELSESPÅTEGNING

3.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 3. november 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Lev ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. november 2022 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14/6 2024

Levent Dennis Tas  
Direktion

---

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

4.

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lev ApS for regnskabsåret 3. november 2022 - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Sulsted den 14/6 2024

Revisionsfirmaet Kirch Andersen  
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen  
Registreret revisor, MNE15275

**Virksomhedens aktiviteter**

Selskabets væsentligste formål er investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og udlejning af fast ejendom samt køb og salg af ejendomme.

**Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 3. november 2022 - 31. december 2023 udviser et resultat på dkr. 312.355 og selskabet egenkapital udgør dkr. 352.355.

Ledelsen finder resultatet tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsafslutningen ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR 3. NOVEMBER 2022 - 31. DECEMBER 2023**

6.

Note

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<u>635.470</u>	<u>0</u>
1. Personaleudgifter	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-32.848</u>	<u>0</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	602.622	0
Andre finansielle indtægter	1.946	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-194.743</u>	<u>0</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	409.825	0
Skat af årets resultat	<u>-97.470</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>312.355</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat til næste år	<u>312.355</u>	<u>0</u>
	<u>312.355</u>	<u>0</u>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023, AKTIVER**

7.

Note

	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.997.463	0
Materielle anlægsaktiver, i alt	<u>10.997.463</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>10.997.463</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.057	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.057</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>371.141</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>372.198</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver, i alt</b>	<u><u>11.369.661</u></u>	<u><u>0</u></u>



---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023, PASSIVER**

8.

Note

<b>Passiver</b>	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	40.000	0
Overførsel til næste år	312.355	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital, i alt</b>	<u>352.355</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.699.006	0
Anden gæld	3.020.000	0
2. Langfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>10.719.006</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	64.943	0
Deposita lejere	135.887	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	97.470	0
Kortfristet gæld, i alt	<u>298.300</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.017.306</u>	<u>0</u>
<b>Passiver, i alt</b>	<u>11.369.661</u>	<u>0</u>

3. Eventualforpligtelser mv.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

---

## EGENKAPITALOPGØRELSE

9.

Egenkapitalbevægelser 2023

	3/11 2022	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat disponering	31/12 2023
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	0	0	312.355	312.355
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>312.355</b>	<b>352.355</b>

---

## NOTER

10.

	2023	2022
<b>1. Personaleudgifter</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
Selskabets direktion har været ulønnet ansat i regnskabsåret		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.763.949	0
Anden gæld	<u>3.020.000</u>	<u>0</u>
Gæld i alt	10.783.949	0
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>64.943</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.719.006</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år.	<u>10.416.012</u>	<u>0</u>

### 3. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LDT 2016 Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter 7.763 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.997 tkr.

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lev ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode. Årsrapporten for 2023 er aflagt i danske kroner.

### **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.

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 nedenfor 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.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger, vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen

**Skat af årets resultat.**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, 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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	50%

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

**Tilgodehavender.**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "skyldige sambeskatningsbidrag"

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

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi