



Revisionsfirmaet Kirch Andersen

Ejendomsselskabet Lev ApS

Leandervej 17
9000 Aalborg

CVRnr. 43622625

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27/6 2025

Dirigent

Levent Dennis Tas

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
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, 2. 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 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 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 27/6 2025

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 1. januar - 31. december 2024 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 27/6 2025

Revisionsfirmaet Kirch Andersen
CVRnr. 18288389

Jess Kirch Andersen
Registreret revisor, MNE15275

LEDELSESBERETNING

5.

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 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på dkr. -82.643 mod dkr. 312.355 året før og selskabet egenkapital udgør dkr. 269.712.

Ledelsen finder resultatet utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

6.

Note

	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	<u>382.834</u>	<u>635.470</u>
1. Personaleudgifter	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-99.289</u>	<u>-32.848</u>
DRIFTSRESULTAT	283.545	602.622
Andre finansielle indtægter	4.064	1.946
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-365.557</u>	<u>-194.743</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-77.948	409.825
Skat af årets resultat	<u>-4.695</u>	<u>-97.470</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-82.643</u></u>	<u><u>312.355</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat til næste år	<u>-82.643</u>	<u>312.355</u>
	<u><u>-82.643</u></u>	<u><u>312.355</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024, AKTIVER

7.

Note

	2024	2023
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>11.313.099</u>	<u>10.997.463</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt	<u>11.313.099</u>	<u>10.997.463</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver, i alt	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>11.353.099</u>	<u>10.997.463</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.056	1.057
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>301.056</u>	<u>1.057</u>
Likvide beholdninger	<u>8.636</u>	<u>371.141</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>309.692</u>	<u>372.198</u>
Aktiver, i alt	<u><u>11.662.791</u></u>	<u><u>11.369.661</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024, PASSIVER

8.

Note

Passiver	2024	2023
Egenkapital		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overførsel til næste år	229.712	312.355
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital, i alt	<u>269.712</u>	<u>352.355</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.631.606	7.699.006
Anden gæld	3.461.000	3.020.000
2. Langfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>11.092.606</u>	<u>10.719.006</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	67.398	64.943
Deposita lejere	130.910	135.887
Gæld til tilknyttede virksomheder	97.470	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	4.695	97.470
Kortfristet gæld, i alt	<u>300.473</u>	<u>298.300</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.393.079</u>	<u>11.017.306</u>
Passiver, i alt	<u>11.662.791</u>	<u>11.369.661</u>

3. Eventualforpligtelser mv.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

9.

Egenkapitalbevægelser 2024

	1/1 2024	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat disponering	31/12 2024
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	312.355	0	-82.643	229.712
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	352.355	0	-82.643	269.712

NOTER

10.

	2024	2023
1. Personaleudgifter		
Gennemsnitlig antal beskæftigede Selskabets direktion har været ulønnet ansat i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.699.004	7.763.949
Anden gæld	<u>3.461.000</u>	<u>3.020.000</u>
Gæld i alt	11.160.004	10.783.949
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>67.398</u>	<u>64.943</u>
	<u>11.092.606</u>	<u>10.719.006</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år.	<u>10.781.485</u>	<u>10.416.012</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 2024 udgør 11.313 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.

Årsrapporten aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.
Årsrapporten for 2024 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
Bygninger	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.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi eller negativ 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 datterselskaber 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoposkrivning 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 LDT 2016 Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver og kapitalandele i datterselskaber 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg

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