Levehuse A/S

Poul Larsens Vej 10A, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 33 78 30 27

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2024.

Jesper Vilhelmsen
Dirigent

Medlem af: Independent member Morison Global
REVISORGRUPPEN DANMARK

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Levehuse A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24. oktober 2024

Direktion

Lars Egebjerg Pontoppidan
Direktør

Bestyrelse

Ole Elmegaard Mortensen
Formand

Martin Søgaard

Jesper Vilhelmsen

Lars Egebjerg Pontoppidan

Hans Henrik Møller Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Levehuse A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Levehuse A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 24. oktober 2024

Revisionshuset Tal & Tanker
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34087

Selskabsoplysninger

Selskabet	Levehuse A/S Poul Larsens Vej 10A 8600 Silkeborg	
	CVR-nr.:	33 78 30 27
	Stiftet:	8. juli 2011
	Hjemsted:	Silkeborg
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Ole Elmegaard Mortensen, Formand Martin Søgaard Jesper Vilhelmsen Lars Egebjerg Pontoppidan Hans Henrik Møller Mortensen	
Direktion	Lars Egebjerg Pontoppidan, Direktør	
Revision	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg	
Bankforbindelse	Andelskassen, Havnegade 6, 8000 Århus	
Modervirksomhed	Levehuse Holding ApS	
Dattervirksomhed	Smørblomsten Bording ApS, Bording	
Kapitalinteresse	Investorgruppe 1 Kildeagervej ApS, Silkeborg	

Hovedtal og nøgletal

	2023/24 t.kr.	2022/23 t.kr.	2021/22 t.kr.	2020/21 t.kr.	2019/20 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	9.672	28.947	27.978	18.414	21.279
Resultat af primær drift	-2.496	4.658	6.843	4.621	10.964
Finansielle poster, netto	-2.968	1.140	3.034	-269	-548
Årets resultat	-4.609	4.978	7.756	3.679	8.109
Balance:					
Balancesum	53.192	57.608	84.306	93.095	56.700
Investeringer i materielle anlægsaktiver	343	618	422	1.117	503
Egenkapital	15.304	22.913	17.935	10.179	12.609
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	39	36	24	20
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	178,7	188,2	138,0	126,0	182,4
Soliditetsgrad	28,8	39,8	21,3	10,9	22,2
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig kapital	36,3	39,8	27,2	10,9	22,2
Egenkapitalforrentning	-24,1	24,4	55,2	32,3	95,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel og udvikling af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed. Heri består salg og produktion af enfamiliehuse og rækkehuse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -4.609 t.kr. mod 4.978 t.kr. sidste år. Egenkapitalen udgør 15.304 t.kr. pr. 30. juni 2024, hvorefter selskabets soliditet udgør 28,8 %. Selskabets samlede ansvarlige kapital udgør 4.000 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den samlede ansvarlige kapital udgør 7,5 % af selskabets aktiver.

Udviklingen i inflationen og det høje renteniveau, har præget salget af huse til levering i regnskabsåret i negativ retning. Dette har desværre medført en større tilpasning af organisationen som sammen med flere forretningsmæssige tiltag er gennemført for at fremme selskabets konkurrenceevne i et svært marked.

Omkostninger i forbindelse med tilpasning af organisationen har sammen med tab på et større projekt påvirket årets resultatet før skat negativt med i alt ca. 5,5 mio. kr.

I regnskabsåret er der foretaget nødvendige investeringer i grundstykker og igangsatte byggemodninger, ud fra den planlagte portefølje af byggerier gældende de kommende år.

Der er stadig løbende fokus på selskabets soliditetsgrad, som stadig efter årets resultat er på et godkendt niveau.

I betragtning af de samlede forudsætninger for året og i forhold til det generelle oplevede marked i regnskabsåret anses årets resultat som værende tilfredsstillende.

Miljøforhold

Levehuse tilstræber i sit virke, at skabe gode forudsætninger i forhold til klimapåvirkning og energieffektivitet. Vi tilstræber så vidt muligt, at:

- Skabe sunde bebyggede miljøer
- Mindske klimapåvirkning og energiforbrug

Levehuse arbejder og efterlever til fulde det gældende Bygningsreglement, hvor der derigennem blandt andet er beskrevet krav til de opførte boligers klima og energiforbrug. Overholdelse af disse krav bliver efterprøvet og dokumenteret i energirapport udført af et eksternt firma inden der sker aflevering af huset.

Årets resultat i forhold til tidligere udmeldinger

Der var for regnskabsåret 2023/24 forventet et positivt resultat i intervallet kr. 250.000 – 1.000.000.

Markedet var dog længere om at stabilisere sig end forventet, og dette medførte en yderligere tilpasning af organisationen, som sammen med et tab på et større projekt og ekstra afledte omkostninger heraf, har medført at årets resultat blev væsentlig dårligere end forventet.

Ledelsen anser dog resultatet som værende godkendt, set i forhold til at der er tale om helt ekstraordinære omkostninger der har påvirket resultatet negativt. Resultatet korrigeret for de ekstraordinære omkostninger ville have medført, at det forventede resultat for regnskabsåret havde været opnået.

Den forventede udvikling

De positive tendenser i inflationen og renteudviklingen har allerede haft god indflydelse på salget, og der er således underskrevet købsaftaler på størstedelen af salgsbudgettet for 2024/25.

Derfor forventes det at budgettet for 2024/25 kan realiseres med et positivt resultat før skat i intervallet 4–4,5 mio. kr.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	**9.672.067**	**28.947.355**
3	Personaleomkostninger	-11.757.635	-23.831.367
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-410.111	-458.279
	Driftsresultat	**-2.495.679**	**4.657.709**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-6.520	2.191.732
	Indtægter af kapitalinteresser	-1.500.000	0
	Andre finansielle indtægter	0	9.373
	Øvrige finansielle omkostninger	-1.461.010	-1.061.190
	Resultat før skat	**-5.463.209**	**5.797.624**
4	Skat af årets resultat	854.312	-819.755
5	**Årets resultat**	**-4.608.897**	**4.977.869**

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	882.874	1.380.499
	Materielle anlægsaktiver i alt	882.874	1.380.499
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.310	38.830
8	Kapitalinteresse	1.000.000	2.500.000
9	Deposita	221.667	221.667
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.253.977	2.760.497
	Anlægsaktiver i alt	**2.136.851**	**4.140.996**
	Omsætningsaktiver		
10	Varer under fremstilling	38.019.858	40.716.210
	Fremstillede varer og handelsvarer	6.885.173	2.465.909
	Varebeholdninger i alt	44.905.031	43.182.119
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.310.054	2.762.489
11	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	2.400.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.540.909	1.015.721
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	200.000	0
	Andre tilgodehavender	117.508	106.948
12	Periodeafgrænsningsposter	264.969	484.470
	Tilgodehavender i alt	5.433.440	6.769.628
	Likvide beholdninger	716.343	3.515.608
	Omsætningsaktiver i alt	**51.054.814**	**53.467.355**
	Aktiver i alt	**53.191.665**	**57.608.351**

Balance 30. juni

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	14.804.457	19.413.354
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	Egenkapital i alt	**15.304.457**	**22.913.354**
	Hensatte forpligtelser		
13	Hensættelser til udskudt skat	409.242	1.968.720
14	Andre hensatte forpligtelser	320.000	320.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**729.242**	**2.288.720**
	Gældsforpligtelser		
15	Ansvarlig lånekapital	4.000.000	0
16	Gæld til pengeinstitutter	3.876.357	3.992.857
17	Selskabsskat	705.166	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.581.523	3.992.857
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.507.143	4.307.143
	Gæld til pengeinstitutter	14.491.098	363.649
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.998.423	16.736.087
	Selskabsskat	0	1.479.720
	Anden gæld	2.579.779	5.526.821
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.576.443	28.413.420
	Gældsforpligtelser i alt	**37.157.966**	**32.406.277**
	Passiver i alt	**53.191.665**	**57.608.351**

1 Efterfølgende begivenheder

2 Særlige poster

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

19 Eventualposter

20 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	19.413.354	3.000.000	22.913.354
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.608.897	0	-4.608.897
	500.000	**14.804.457**	**0**	**15.304.457**

Noter

1. Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsåret afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

2. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2023/24	2022/23
Omkostninger:		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	1.500.000	0
Salgsomkostning	2.880.000	0
	4.380.000	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	-2.880.000	0
Indtægter af kapitalinteresser	-1.500.000	0
Resultat af særlige poster netto	**-4.380.000**	**0**

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	10.181.065	20.858.021
Pensioner	1.239.389	2.433.963
Andre omkostninger til social sikring	337.181	539.383
	11.757.635	**23.831.367**
Direktion og bestyrelse	501.601	1.467.460
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	39

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	705.166	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.559.478	819.755
	-854.312	**819.755**

		2023/24	2022/23
5.	**Forslag til resultatdisponering**		
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-344.978
	Udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	Overføres til overført resultat	0	2.322.847
	Disponeret fra overført resultat	-4.608.897	0
	Disponeret i alt	**-4.608.897**	**4.977.869**
6.	**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**		
	Kostpris primo	2.832.703	2.819.859
	Tilgang i årets løb	342.800	617.801
	Afgang i årets løb	-747.206	-604.957
	Kostpris ultimo	**2.428.297**	**2.832.703**
	Af- og nedskrivninger primo	-1.452.204	-1.264.445
	Årets afskrivninger	-410.111	-458.279
	Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	316.892	270.520
	Af- og nedskrivninger ultimo	**-1.545.423**	**-1.452.204**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**882.874**	**1.380.499**

		30/6 2024	30/6 2023
7.	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris primo	40.000	1.150.726
	Tilgang i årets løb	0	40.000
	Afgang i årets løb	0	-1.150.726
	Kostpris ultimo	**40.000**	**40.000**
	Nedskrivninger primo	-1.170	344.978
	Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-6.520	-1.170
	Årets tilbageførsler på afgang	0	-344.978
	Nedskrivninger ultimo	**-7.690**	**-1.170**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**32.310**	**38.830**

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Smørblomsten Bording ApS, Bording	100 %	32.310	-7.690
		32.310	**-7.690**

8.	**Kapitalinteresse**		
	Kostpris primo	2.500.000	2.500.000
	Kostpris ultimo	**2.500.000**	**2.500.000**
	Årets nedskrivning	-1.500.000	0
	Nedskrivninger ultimo	**-1.500.000**	**0**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.000.000**	**2.500.000**

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Investorgruppe 1 Kildeagervej ApS, Silkeborg	28,58 %	8.714.140	-16.743
		8.714.140	**-16.743**

		30/6 2024	30/6 2023
9.	**Deposita**		
	Kostpris primo	221.667	221.667
	Kostpris ultimo	**221.667**	**221.667**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**221.667**	**221.667**

10. Varer under fremstilling

Der er i regnskabsposten indregnet låneomkostninger på i alt t.kr. 659

11.	**Igangværende arbejder for fremmed regning**		
	Igangværende vedr. byggeri	4.739.414	82.327.436
	Aconto faktureringer	-4.739.414	-79.927.436
	Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	**0**	**2.400.000**
	Der indregnes således:		
	Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	0	2.400.000
		0	**2.400.000**

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger består af forudbetalt leasing, forsikring og diverse IT-omkostninger.

13.	**Hensættelser til udskudt skat**		
	Hensættelser til udskudt skat primo	1.968.720	1.148.965
	Udskudt skat af årets resultat	-1.559.478	819.755
	Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	0	0
		409.242	**1.968.720**

14.	**Andre hensatte forpligtelser**		
	Hensættelser til reklamationer	320.000	320.000
		320.000	**320.000**

		30/6 2024	30/6 2023
15.	**Ansvarlig lånekapital**		
	Ansvarlig lånekapital i alt	4.000.000	4.000.000
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	-4.000.000
		4.000.000	**0**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
16.	**Gæld til pengeinstitutter**		
	Gæld til pengeinstitutter i alt	8.383.500	4.300.000
	Heraf forfalder inden for 1 år	-4.507.143	-307.143
		3.876.357	**3.992.857**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
17.	**Selskabsskat**		
	Langfristet del af selskabsskat	705.166	0
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
		705.166	**0**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har selskabet udstedt virksomhedspant i debitorer, varelager og driftsmateriel på i alt t.kr. 6.300.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev i grunde på nominelt t.kr. 9.000.

19. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en årlig leje på t.kr. 473. Det ene lejemål kan opsiges med 3 måneders varsel, hvor det andet lejemål har en bindingsperiode frem til 31/12 2027.

Selskabet har indgået leasingaftaler med en samlet forpligtelse på t.kr. 481. Restløbetiden er mellem 7 og 42 måneder.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Der er pr. 30. juni 2024 stillet bankgarantier for t.kr. 8.456 for igangværende og afsluttede entrepriser.

Selskabet er involveret i en verserende retssag, hvor en ejendomsmægler mener sig berettiget til mæglerhonorar. Kravet udgør mellem 0,3-0,6 mio. kr. Selskabet forventer at vinde ankesagen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Levehuse Holding ApS, CVR-nr. 38 24 76 46, som er administrationsselskab 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.

20. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Levehuse Holding ApS	Hovedaktionær

Transaktioner

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår under personalenoten.

Noter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Levehuse Holding ApS, som både er den største og mindste koncern.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Levehuse A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Levehuse A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Levehuse Holding ApS, Silkeborg, CVR nr. 38247646.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Levehuse Holding ApS.

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, 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 forplig telser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

For salgshuse indregnes nettoomsætning i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Dette sker ved nøgleoverdragelse. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Investeringsprojekter indregnes som igangværende arbejder for fremmed regning.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer samt øvrige byggeomkostninger med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse
I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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 tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer, henførbare personaleomkostninger samt omkostninger til driftsmateriel og biler, herunder afskrivninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som en stadevurdering, hvor bygherre og selskabet bliver enige om færdiggørelsesgraden. Dette svarer til en milestones-betragtning og denne foretages løbende.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital
Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Levehuse A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisationsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. 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.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risi ko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.