



**DJURS
REVISION**
REG. REVISORER

Føllevej 5
8410 Rønde
Tlf.: 86 48 14 66
Fax.: 86 48 10 30

Løven Invest ApS
Løven 27
8920 Randers NV

Årsrapport for 2011/12

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. marts 2013



Jonas Ejersbo
Dirigent

CVR-nr. 29 20 41 44

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Løven Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 28. februar 2013

Direktion

Jonas Ejersbo



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Løven Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Løven Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets forpligtelser pr. 30. september 2012 overstiger selskabets aktiver med 524 tkr. Dette forhold sammen med de i note 6 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har den 30. september 2012 et tilgodehavende på 4 tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.


Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Følle, den 28. februar 2013

Djurs Revision


Peter Engvang
Reg. revisor HD

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Løven Invest ApS Løven 27 8920 Randers NV	
	CVR-nr.	29 20 41 44
	Stiftelsesdato	14. december 2005
	Regnskabsår	1. oktober 2011 - 30. september 2012
Direktion	Jonas Ejersbo	
Revisor	Djurs Revision Føllevej 5 8410 Rønde	
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østervold 31 8900 Randers C	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til beboelse, aktivitet med håndværkervirksomhed inden for byggebranchen samt aktivitet med formidling af ejendomme for fremmed regning.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 udviser et resultat på kr. 199.223, og virksomhedens balance pr. 30. september 2012 udviser en balancesum på kr. 6.256.889, og en egenkapital på kr. -523.740.

På den baggrund har selskabet tabt sin anpartskapital. Selskabets videre drift er afhængig af, at kreditgivere fortsat stiller kreditter til rådighed for selskabet. Ledelsen forventer, at selskabet vil retablere anpartskapitalen ved egen indtjening.

Årets resultat anses dog for at være tilfredsstillende på baggrund af de givne omstændigheder.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Løven Invest ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter og omsætning i håndværkervirksomhed, indregnes i resultatopgørelsen for perioden frem til årets udgang. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende vedligeholdelse og administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Der afskrives ikke på grunde.

For udlejningsejendommene anses scrapværdien for at udgøre samme værdi som kostprisen, hvorfor der ikke er indregnet afskrivninger vedrørende disse.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Resultatopgørelse for tiden 1. oktober 2011 - 30. september 2012

	Note	2011/12	2010/11
Nettoomsætning		1.524.771	792.450
Andre driftsindtægter		0	7.928
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-461.214	-69.871
Andre eksterne omkostninger		-320.648	-209.504
Bruttoresultat		742.909	521.003
Personaleomkostninger	1	-271.443	-226.013
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.727	0
Driftsresultat		466.739	294.990
Finansielle indtægter		550	0
Finansielle omkostninger		-268.066	-279.277
Resultat før skat		199.223	15.713
Årets resultat		199.223	15.713
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		199.223	15.713
		199.223	15.713

Balance 30. september 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.135.564	5.929.264
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.453	0
Materielle anlægsaktiver		<u>6.145.017</u>	<u>5.929.264</u>
Anlægsaktiver		<u>6.145.017</u>	<u>5.929.264</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.502	48.481
Andre tilgodehavender		2.659	7.700
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	3.711	0
Tilgodehavender		<u>111.872</u>	<u>56.181</u>
Omsætningsaktiver		<u>111.872</u>	<u>56.181</u>
Aktiver		<u>6.256.889</u>	<u>5.985.445</u>

Balance 30. september 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-648.740	-847.963
Egenkapital		-523.740	-722.963
Gæld til realkreditinstitutter		4.610.412	4.667.579
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.610.412	4.667.579
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		58.199	18.039
Gæld til banker		1.959.639	1.825.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.339	121.041
Anden gæld		30.040	68.336
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	8.113
Kortfristede gældsforpligtelser		2.170.217	2.040.829
Gældsforpligtelser		6.780.629	6.708.408
Passiver		6.256.889	5.985.445
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

2011/12

2010/11

1. Personaleomkostninger

Lønninger	240.000	194.520
Pensioner	26.735	25.724
Omkostninger til social sikring	4.708	5.769
	<u>271.443</u>	<u>226.013</u>

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 9 %, p.t. svarende til 9,45 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb foretaget tilbagebetaling med 10 tkr.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	-847.963	-863.676
Årets tilgang	199.223	15.713
Saldo ultimo	<u>-648.740</u>	<u>-847.963</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.610.412	58.199	4.361.669
	<u>4.610.412</u>	<u>58.199</u>	<u>4.361.669</u>

6. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt sin anpartskapital. Selskabets videre drift er afhængig af, at kreditgivere fortsat stiller kreditter til rådighed for selskabet, hvilket ledelsen forventer fortsat vil ske. Ledelsen forventer endvidere, at selskabet vil retablere anpartskapitalen ved egen indtjening.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2011/12

2010/11

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.669 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2011 udgør 5.908 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 62 tkr., der giver pant i ejerlejligheder. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for ejerlejlighedsforeninger.