

Lion Invest ApS

Lombjergervej 6, 5750 Ringe

CVR-nr. 31 85 98 67

Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2022.

Hans Erik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Lion Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 20. december 2022

Direktion

Hans Erik Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lion Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lion Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 20. december 2022

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lion Invest ApS Lombjergevej 6 5750 Ringe
	CVR-nr.: 31 85 98 67
	Stiftet: 19. januar 2009
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	14. regnskabsår
Direktion	Hans Erik Jørgensen
Revision	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 175.099 kr. mod -149.019 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 301.782 kr. mod 54.161.603 kr. sidste år. Årets resultat er sidste år positivt påvirket af en gældseftergivelse på 53.826.898 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lion Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2021.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til realiseret salgssum i nyt år.

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 omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, 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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendom måles efterfølgende dagsværdi ud fra en realiseret salgssum i nyt år.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/7 2021 - 30/6 2022</u>	<u>1/1 2021 - 30/6 2021</u>
Bruttofortjeneste	175.099	-149.019
Værdiregulering af investeringsejendomme	298.240	702.679
1 Personaleomkostninger	0	-64.389
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.222	-5.222
Driftsresultat	468.117	484.049
Andre finansielle indtægter	0	53.841.998
Øvrige finansielle omkostninger	-160.096	-164.444
Resultat før skat	308.021	54.161.603
2 Skat af årets resultat	-6.239	0
Årets resultat	301.782	54.161.603
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	301.782	54.161.603
Disponeret i alt	301.782	54.161.603

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.279	23.501
4 Investeringsejendomme	5.000.000	4.686.135
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.018.279</u>	<u>4.709.636</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.018.279</u>	<u>4.709.636</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	99	99
Andre tilgodehavender	0	93.333
Periodeafgrænsningsposter	1.407	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.506</u>	<u>93.432</u>
Likvide beholdninger	<u>63</u>	<u>5.602</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.569</u>	<u>99.034</u>
Aktiver i alt	<u>5.019.848</u>	<u>4.808.670</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-144.297	-446.079
Egenkapital i alt	-19.297	-321.079
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.239	0
Hensatte forpligtelser i alt	6.239	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.787.295
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.375.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.162.295
5 Kortfristet del af langfristet gæld	4.162.582	183.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser	301.331	172.703
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	267.183
Anden gæld	568.993	327.521
Periodeafgrænsningsposter	0	16.795
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.032.906	967.454
Gældsforpligtelser i alt	5.032.906	5.129.749
Passiver i alt	5.019.848	4.808.670
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	-446.079	-321.079
Årets overførte overskud eller underskud	0	301.782	301.782
	<u>125.000</u>	<u>-144.297</u>	<u>-19.297</u>

Noter

1. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	63.821
Andre omkostninger til social sikring	0	568
	<u>0</u>	<u>64.389</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>

2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>6.239</u>	<u>0</u>
	<u>6.239</u>	<u>0</u>

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. juli 2021	<u>95.597</u>	<u>95.597</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>95.597</u>	<u>95.597</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-72.096	-66.874
Årets afskrivninger	<u>-5.222</u>	<u>-5.222</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>-77.318</u>	<u>-72.096</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>18.279</u>	<u>23.501</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli 2021	7.481.124	36.582.044
Tilgang i årets løb	15.625	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-29.100.920</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>7.496.749</u>	<u>7.481.124</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	-2.794.989	-15.804.031
Årets regulering til dagsværdi	298.240	715.588
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>12.293.454</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>-2.496.749</u>	<u>-2.794.989</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>5.000.000</u>	<u>4.686.135</u>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er foretaget ud fra realiseret salgssum af ejendom i nyt år.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.787.582	2.787.582	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt	1.375.000	1.375.000	0	0
	4.162.582	4.162.582	0	0

Selskabets gældsforpligtelser vedrører selskabets ejendom, som er solgt i nyt og er indregnet som kortfristet gæld.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.787 t.kr., er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.000 t.kr.

Selskabet har deponeret privat pantebrev på 1.375 t.kr. og for udlæg til kreditor på 26 t.kr. i Brødregade 9, Randers. Ejendommen har en bogført regnskabsmæssig værdi på 5.000 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet kreditinstitut har afgivet garantier på 170 t.kr. overfor realkreditinstitutter.