



## Leona City 1 ApS

(Gerå Engvej 8, DK - 9340 Asaa)

(CVR-nr. 27 68 98 68)

### ÅRSRAPPORT FOR 2011/12 (9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den, **22. marts 2013**



**Søren Haugensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Selskabsoplysninger:</b>	
Selskabsoplysninger m.v. ....	1
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse for tiden 1/10 2011 – 30/9 2012 .....	8
Balance pr. 30/9 2012.....	9 - 10
Noter til årsregnskabet .....	11 - 12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Leona City 1 ApS Gerå Engvej 8 9340 Asaa
	Telefon: 40 50 08 88
	CVR-nr: 27 68 98 68
	Stiftet: 28/10 2002
	Hjemsted: Brønderslev Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober – 30. september
	Datterselskab til: Søren Haagensen Holding ApS (CVR-nr.: 34 46 98 49)
<b>Bestyrelsen</b>	Ingen
<b>Direktion</b>	Søren Haagensen
<b>Revision</b>	Nordjysk Revision Evald Rask ApS Vesterbro 91 9100 Aalborg E-mail: <a href="mailto:rask@nr-revision.dk">rask@nr-revision.dk</a>

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for tiden 1/10 2011 – 30/9 2012 for selskabet Leona City 1 ApS, Asaa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30/9 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 til 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse:

Asaa, den 20. marts 2013.

I direktionen:



---

*Søren Haagensen*

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Leona City 1 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Leona City 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 og den udførte revision

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 til 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse har overtrådt bestemmelsen i årsregnskabslovens § 138, idet selskabets årsrapport ikke er rettidigt er tilgået Erhvervsstyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### 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.

Aalborg, den 20. marts 2013  
**NORDJYSK REVISION**  
Evald Rask ApS



**Evald Rask**  
registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet:

Selskabets vigtigste forretningsområde er at besidde værdipapir og fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Selskabet er et datterselskab til Søren Haagensen Holding ApS, Asaa.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets indtægter består udelukkende af resultat ved fremleje af et nyopført ældrevenligt boligbyggeri i Asaa, og som er taget i brug ultimo 2010. I regnskabsåret 2011/12 er der købt 2 parcelhuse i Hadbjerg samt opført 6 ældrevenlige boliger i Sindal og 7 rækkehuse i Frederikshavn.

Flere af lejemålene er først endelig færdiggjort omkring årsafslutningen, og en del af selskabets boliger har periodevis ikke været udlejet, hvilket har medført en mindre lejeindtægt end forventet.

Årets resultat er positiv og udgør DKK. 4.059

### Hændelser efter regnskabsårets udløb:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### Resultatfordeling:

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

#### **Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten for Leona City 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

#### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

#### **Indtægtskriterium:**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsperioden.

#### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter til bankkreditter, koncernforbundne og associerede selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Årets aktuelle skat er beregnet med 25%.

Datterselskabet er for tiden ikke sambeskattet med moderselskabet.

### BALANCEN:

#### Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af byggelånsrenter m.v. indtil endelig færdiggørelsestidspunkt.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendomme under opførelse. Der foretages lineære afskrivninger efter følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Grunde og bygninger:	0,8% p.a.
Driftsmidler:	25,0% p.a.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.300 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år udgiftsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavende måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Tilgodehavende hos moderselskabet måles til kostpris, idet tilgodehavendet understøttes af koncernens hovedaktionær.

#### Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse

1/10 2011 - 30/9 2012

	Note	<u>2011/12</u> DKK	<u>2010/11</u> DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>840.956</b>	<b>86.737</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger		-49.854	-700
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>791.102</b>	<b>86.037</b>
Finansielle indtægter	1	26	0
Andre finansielle omkostninger	1	-785.716	-215.619
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>5.412</b>	<b>-129.582</b>
Skat af årets resultat	2	-1.353	32.227
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4.059</b>	<b>-97.355</b>
 <b>Der foreslås disponeret således:</b>			
Udbytte		0	0
Overført til næste år		4.059	-97.355
<b>Anvendt i alt</b>		<b>4.059</b>	<b>-97.355</b>

## Balance pr. 30/9 2012

### AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		26.024.959	10.798.121
Driftsmidler		10.500	13.300
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>26.035.459</u></b>	<b><u>10.811.421</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		370.337	194.147
Andre tilgodehavender		41.400	0
Udskudte skatteaktiver	2	24.302	25.655
Periodeafgrænsningsposter		7.379	3.266
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b><u>443.418</u></b>	<b><u>223.068</u></b>
Bankindestående		0	58.812
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>58.812</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>443.418</u></b>	<b><u>281.880</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>26.478.877</u></u></b>	<b><u><u>11.093.301</u></u></b>

## Balance pr. 30/9 2012

### PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>30/9 2012</u> DKK	<u>30/9 2011</u> DKK
Indskudskapital		125.000	125.000
Overført resultat		17.512	13.453
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3</b>	<b><u>142.512</u></b>	<b><u>138.453</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Realkredit		11.541.000	2.839.000
Bankgæld		4.312.022	2.675.772
Gældsbreve		<u>500.000</u>	<u>0</u>
<b>LANGFRISTET GÆLD I ALT</b>		<b><u>16.353.022</u></b>	<b><u>5.514.772</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld		120.000	70.000
Bankgæld		9.215.219	4.307.013
Leverandørgæld		200.000	837.592
Anden gæld		448.124	225.471
Skyldig selskabsskat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b><u>9.983.343</u></b>	<b><u>5.440.076</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b><u>26.336.365</u></b>	<b><u>10.954.848</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>26.478.877</u></b>	<b><u>11.093.301</u></b>
<b>EVENTUALFORPLIGTELSER</b>	5		
<b>SIKKERHEDSSTILLELSER</b>	6		

## Noter til regnskabet

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	DKK	DKK
<b>1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0
Renteomkostninger fra andre	-785.716	-215.618
<b>I ALT</b>	<u><u>-785.716</u></u>	<u><u>-215.618</u></u>

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	DKK	DKK
<b>2. SKATTEFORHOLD</b>		
Datterselskabet er sambeskattet med moderselskabet.		
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Beregnet ændringer i udskudte skatter	-1.353	32.227
<b>I ALT</b>	<u><u>-1.353</u></u>	<u><u>32.227</u></u>

Datterselskabet har i årets løb ikke betalt a'contoskatter, og der er ikke overført skat til moderselskabet.

	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
	DKK	DKK
<b>3. EGENKAPITAL</b>		
Indskudskapital (der er ikke udstedt anpartsbeviser)	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overførte resultater:		
Saldo pr. 1/10 2011	13.453	110.808
Overført fra årets overskudsdisponering	4.059	-97.355
<b>I ALT</b>	<u>17.512</u>	<u>13.453</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u><u>142.512</u></u>	<u><u>138.453</u></u>

## Noter til regnskabet

<b>4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	30/9 2012	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5år
	DKK.	DKK.	DKK.
Prioritetsgæld (DLR-Kredit med afdragsfrihed)	11.541.000	0	11.541.000
Gæld til pengeinstitut	4.432.022	120.000	3.832.022
Private pantebreve	500.000	0	500.000
<b>I ALT</b>	<b><u>16.473.022</u></b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>15.873.022</u></b>

### 5. EVENTUALFORPLIGTELSER. Ingen

### 6. SIKKERHEDSSTILLELSER

Følgende ejerpantebreve er pr. 20/3 2013 deponeret til sikkerhed for engagement i pengeinstitut

1. Ejerpantebrev DKK. 200.000 i ejendommen Søgade 2, Asaa
2. Ejerpantebrev DKK. 5.000.000 i 2 parcelhuse i Hadbjerg
3. Ejerpantebreve i alt DKK. 12.644.000 i øvrige ejendomme herunder ejendomme under opførelse