

Leona City 1 ApS

(Gerå Engvej 8, DK - 9340 Asaa)

(CVR-nr. 27 68 98 68)

ÅRSRAPPORT FOR 2012/13 (10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den, **3. marts 2014**



Søren Haugensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger:	
Selskabsoplysninger m.v.	1
Påtegninger:	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3 - 4
Ledelsesberetning:	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for tiden 1/10 2012 – 30/9 2013.....	8
Balance pr. 30/9 2013	9 - 10
Noter til årsregnskabet.....	11 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet	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)
Bestyrelsen	Ingen
Direktion	Søren Haagensen
Revision	Nordjysk Revision Evald Rask ApS Vesterbro 91 9100 Aalborg E-mail: rask@nr-revision.dk

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/10 2012 – 30/9 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 til 30. september 2013.

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

Ledelsen indstiller, at der på selskabets generalforsamling træffes beslutning om, at årsregnskabet for tiden 1/10 2013 – 30/9 2014 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse:

Asaa, den 28. februar 2014.

I direktionen:



Søren Haagensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Leona City 1 ApS, Asaa

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Leona City 1 ApS, Asaa for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2013, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2012 - 30/9 2013, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på omtalen i note 5, hvoraf det fremgår, at selskabets bankforbindelse ikke har planer om, at opsigede de ydede faste lån i selskabets ejendomsportefølje. Lejeindtægter fra ejendomsporteføljen samt hovedaktionærs tilkendegivelse om fortsat økonomisk støtte betyder, at den nødvendige likviditet anses for at være til rådighed i resten af regnskabsåret 2013/14.

Uden at tage forbehold skal vi henvise til note 6, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af værdiansættelsen.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

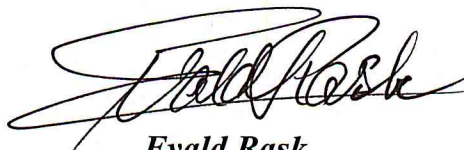
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 28. februar 2014

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 nyopførte ældrevenlige bolig, rækkehuse og ejerlejligheder. I regnskabsåret 2012/13 er der købt 2 parcelhuse i Sabro samt udlejningsejendommen Casper Brands Plads 1 i Korsør med 10 ejerlejligheder.

Problemer med flere håndværksvirksomheder har desværre betydet at samtlige nyerhvervede lejemaal i regnskabsåret ikke er blevet udlejningsklare rettidigt, hvilket har medført en betydelig mindre lejeindtægt end forventet.

Tilgodehavende hos et søsterselskab på t.DKK 245 er anset for uerholdeligt, og derfor afskrevet i indeværende regnskabsår.

Årets resultat er negativ og udgør t.DKK. 780

Selskabskapitalen er tabt, og selskabets ledelse forventer at reetablere egenkapitalen primært ved fremtidigt drift eller ved afhændelse af ejendomsenheder.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendomsværdierne er baseret på kostpriser for nyopførte ejendomme samt kost- og renoveringspriser for øvrige ejendomme. Der er foretaget af- og nedskrivninger på udlejede ejendomme. Ledelsen vurderer at ejendomsværdierne således er indregnet til en realistisk nettorealiseringsværdi.

Ledelsen er dog opmærksom på, at værdiansættelsen – alt efter markedsforholdene – er behæftet med en vis usikkerhed.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Regnskabsgrundlag og -klasse:

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 eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab:

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger for regnskabsperioden.

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme og lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når levering og huslejeaftale med lejer er aftalt og gennemført.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder direkte ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter til bankkreditter, koncernforbundne og associerede selskaber. Herudover medregnes omkostninger til garantier og diverse lånesagsomkostninger m.v.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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 24,5%.

Datterselskabet er for tiden ikke sambeskattet med moderselskabet.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger der er direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendomme under opførelse. For færdige byggerier og projekter foretages lineære afskrivninger efter følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Grunde og bygninger:	0,8% p.a. (der afskrives ikke på grundværdien)
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 nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering. Eventuel 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 2012 - 30/9 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> DKK	<u>2011/12</u> DKK
BRUTTOFORTJENESTE		753.260	840.956
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger		-160.507	-49.854
Nedskrivning af udlån og mellemværender		-245.156	0
DRIFTSRESULTAT		347.597	791.102
Finansielle indtægter	1	0	26
Andre finansielle omkostninger	1	-1.297.315	-785.716
RESULTAT FØR SKAT		-949.718	5.412
Skat af årets resultat	2	170.104	-1.353
ÅRETS RESULTAT		-779.614	4.059
 Der foreslås disponeret således:			
Udbytte		0	0
Overført til næste år		-779.614	4.059
Anvendt i alt		-779.614	4.059

Balance pr. 30/9 2013

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		39.922.608	26.024.959
Driftsmidler		7.700	10.500
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>39.930.308</u>	<u>26.035.459</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.641	370.337
Andre tilgodehavender		170.061	41.400
Udskudte skatteaktiver	2	194.406	24.302
Periodeafgrænsningsposter		0	7.379
TILGODEHAVENDER		<u>373.108</u>	<u>443.418</u>
Bankindestående		50.000	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>50.000</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>423.108</u>	<u>443.418</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>40.353.416</u></u>	<u><u>26.478.877</u></u>

Balance pr. 30/9 2013

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>30/9 2013</u> DKK	<u>30/9 2012</u> DKK
Indskudskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-762.102	17.512
EGENKAPITAL I ALT	3	<u>-637.102</u>	<u>142.512</u>
Hensættelse til udskudt skat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		<u>0</u>	<u>0</u>
Realkredit		11.541.000	11.541.000
Bankgæld		0	4.312.022
Gældsbreve		530.000	500.000
LANGFRISTET GÆLD I ALT		<u>12.071.000</u>	<u>16.353.022</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		10.000	120.000
Bankgæld		28.017.870	9.215.219
Leverandørgæld		318.002	200.000
Depositum, lejemål		573.646	448.124
Skyldig selskabsskat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>28.919.518</u>	<u>9.983.343</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>40.990.518</u>	<u>26.336.365</u>
PASSIVER I ALT		<u>40.353.416</u>	<u>26.478.877</u>
Going concern	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til regnskabet

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0
Renteomkostninger fra andre	<u>-1.297.315</u>	<u>-785.716</u>
I ALT	<u>-1.297.315</u>	<u>-785.716</u>

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
2. SKATTEFORHOLD		
Datterselskabet er sambeskattet med moderselskabet.		
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Beregnet ændringer i udskudte skatter	<u>170.104</u>	<u>-1.353</u>
I ALT	<u>170.104</u>	<u>-1.353</u>

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

	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
	DKK	DKK
3. EGENKAPITAL		
Indskudskapital (der er ikke udstedt anpartsbeviser)	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overførte resultater:		
Saldo pr. 1/10 2012	17.512	13.453
Overført fra årets overskudsdisponering	<u>-779.614</u>	<u>4.059</u>
I ALT	<u>-762.102</u>	<u>17.512</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>-637.102</u>	<u>142.512</u>

Noter til regnskabet

4. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	30/9 2013	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	0	0	0
Private pantebreve	540.000	10.000	250.000
I ALT	12.081.000	10.000	11.791.000

5. GOING CONCERN

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at finansieringen af selskabets aktiviteter kan opretholdes og udvides i takt med behovet. Selskabets hovedaktionær har tilkendegivet, at den vil stille den nødvendige likviditet til rådighed i resten af regnskabsåret 2013/14.

6. USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Ejendomsværdierne er baseret på kostpriser for nyopførte ejendomme samt kost- og renoveringspriser for øvrige ejendomme. Der er foretaget af- og nedskrivninger på udlejede ejendomme. Ledelsen vurderer at ejendomsværdierne således er indregnet til en realistisk nettorealiseringsværdi. Ledelsen er dog opmærksom på, at værdiansættelsen - alt efter markedsforholdene - er behæftet med en vis usikkerhed.

7. EVENTUALFORPLIGTELSE. Ingen

8. SIKKERHEDSSTILLELSE

Pr. 28/2 2014 er der udstedt ejerpantebreve for i alt DKK. 36.770.000 i selskabets ejendomsportefølje. Samtlige ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for engagement i Dronninglund Sparekasse.