

**Leo Madsen Holding 2002 ApS**  
**CVR-nr. 26548802**  
**Snedkervej 13**  
**6710 Esbjerg V**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Bente Riis Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Leo Madsen Holding 2002 ApS  
Snedkervej 13  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 26548802

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Leo Madsen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Leo Madsen Holding 2002 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.05.2016

### Direktion

Leo Madsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Leo Madsen Holding 2002 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Leo Madsen Holding 2002 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 20.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Stig Petersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift af udlejningsejendomme, færdiggørelse af opkøbte ejendomsprojekter samt holdingselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 734 t.kr. efter skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 31.12.2015 10,5 mio.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendomme under opførsel består af ejendomsprojekter, hvor der er sket ingen eller delvis opførsel af ejendomme til videreførelse. Som følge af det pressede ejendomsmarked er efterspørgslen efter disse produkter relativt begrænset, hvorfor der opleves, at produkterne ligger længere end tidligere. Værdiansættelsen af projekterne afhænger således af, hvornår det igen er muligt at afsætte disse produkter.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år på nær indregning af andre værdipapirer og kapitalandele. Tidligere er disse indregnet til dagsværdi, med mindre denne ikke kunne opgøres pålideligt, så er der anvendt kostpris. Fremover indregnes andre værdipapirer og kapitalandele til kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis, har ikke haft nogen indvirkning på resultatet, aktiver, egenkapital eller selskabets finansielle stilling.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejde for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.871.213</b>	<b>2.112.660</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(742.322)</u>	<u>(1.713.597)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.128.891</b>	<b>399.063</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	100.000	201.289
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		46.800	46.800
Andre finansielle indtægter		85.679	90.417
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.610.245)</u>	<u>(2.157.601)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>751.125</b>	<b>(1.420.032)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(17.000)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>734.125</u></b>	<b><u>(1.420.032)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(764.864)	(1.211)
Overført resultat		<u>1.498.989</u>	<u>(1.418.821)</u>
		<b><u>734.125</u></b>	<b><u>(1.420.032)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		58.714.497	56.428.704
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		514.443	707.873
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>59.228.940</u></b>	<b><u>57.136.577</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	964.864
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.183.800	1.183.800
Andre tilgodehavender		1.750.000	1.750.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>2.933.800</u></b>	<b><u>3.898.664</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>62.162.740</u></b>	<b><u>61.035.241</u></b>
Varer under fremstilling		4.334.595	6.604.521
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>4.334.595</u></b>	<b><u>6.604.521</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		113.849	191.667
Andre tilgodehavender		434.085	247.507
Tilgodehavende selskabsskat		62.000	165.000
Periodeafgrænsningsposter		49.989	50.388
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>659.923</u></b>	<b><u>654.562</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>66.054</u></b>	<b><u>118.329</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>5.060.572</u></b>	<b><u>7.377.412</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>67.223.312</u></u></b>	<b><u><u>68.412.653</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	764.864
Overført overskud eller underskud		<u>10.340.659</u>	<u>8.841.670</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.465.659</u></b>	<b><u>9.731.534</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.378.208	27.937.571
Bankgæld		7.605.627	10.897.754
Anden gæld		<u>972.925</u>	<u>930.437</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>41.956.760</u></b>	<b><u>39.765.762</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.223.611	1.067.764
Bankgæld		1.449.377	5.254.540
Modtagne forudbetalinger fra kunder		79.454	26.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.528	1.140.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	970.256
Anden gæld		<u>11.918.923</u>	<u>10.456.032</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.800.893</u></b>	<b><u>18.915.357</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>56.757.653</u></b>	<b><u>58.681.119</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>67.223.312</u></b>	<b><u>68.412.653</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	764.864	8.841.670	9.731.534
Årets resultat	0	(764.864)	1.498.989	734.125
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>10.340.659</b>	<b>10.465.659</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	887.322	831.114
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	1.200.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>(145.000)</u>	<u>(317.517)</u>
	<u><b>742.322</b></u>	<u><b>1.713.597</b></u>

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af årets resultat i tilknyttede virksomheder, samt earn-out avance i forbindelse med frasalg af tidligere tilknyttede virksomhed.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	37.676
Renteomkostninger i øvrigt	<u>1.610.245</u>	<u>2.119.925</u>
	<u><b>1.610.245</b></u>	<u><b>2.157.601</b></u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>17.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>17.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	63.270.162	1.518.680
Tilgange	<u>2.979.685</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>66.249.847</b></u>	<u><b>1.518.680</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(6.841.458)	(810.807)
Årets afskrivninger	<u>(693.892)</u>	<u>(193.430)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(7.535.350)</b></u>	<u><b>(1.004.237)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>58.714.497</b></u>	<u><b>514.443</b></u>

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>	<b>Andre tilgodehavender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	200.000	1.183.800	1.750.000
Afgange	(200.000)	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.183.800</b>	<b>1.750.000</b>
Opskrivninger primo	764.864	0	0
Tilbageførsel ved afgang	(764.864)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.183.800</b>	<b>1.750.000</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	368.764	707.275	33.378.208	30.547.110
Bankgæld	699.000	516.336	7.605.627	6.596.283
Anden gæld	0	0	972.925	0
	<b>1.067.764</b>	<b>1.223.611</b>	<b>41.956.760</b>	<b>37.143.393</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grund og ejendomme samt varer under fremstilling. Pantet omfatter herudover de til ejendomme hertil hørende maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat grund og bygninger samt varer under fremstilling udgør 54.006 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 25.206 t.kr. i grund og bygninger, varebeholdninger og indretning af lejede lokaler. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 43.290 t.kr.

Der er herudover mindre pantsætninger overfor ejerforeninger.

Til sikkerhed for bankgæld er afgivet transport i fremtidige salgssummer og låneprovenuier for udvalgte ejendomme.