

## **Leo Madsen Holding 2002**

### **ApS**

Snedkervej 13  
6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 26548802

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Bente Riis Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Leo Madsen Holding 2002 ApS  
Snedkervej 13  
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 26548802  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Leo Madsen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.05.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Esbjerg, den 29.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Stig Petersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 576 t.kr. efter skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 31.12.2016 11 mio.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendomme under opførelse består af ejendomsprojekter, hvor der er sket ingen eller delvis opførelse af ejendomme til videreførelse. Som følge af det pressede ejendomsmarked i udkantsområderne er efterspørgslen efter disse produkter relativ 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.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.692.585</b>	<b>2.871.213</b>
Af- og nedskrivninger	1	(875.519)	(742.322)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.817.066</b>	<b>2.128.891</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	157.500	100.000
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	46.800
Andre finansielle indtægter		88.250	85.679
Andre finansielle omkostninger		(1.457.420)	(1.610.245)
<b>Resultat før skat</b>		<b>605.396</b>	<b>751.125</b>
Skat af årets resultat	3	(29.000)	(17.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>576.396</b>	<b>734.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(764.864)
Overført resultat		576.396	1.498.989
		<b>576.396</b>	<b>734.125</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Grunde og bygninger		53.532.533	58.714.497
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		321.009	514.443
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>53.853.542</b>	<b>59.228.940</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.183.800	1.183.800
Andre tilgodehavender		1.750.000	1.750.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.933.800</b>	<b>2.933.800</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>56.787.342</b>	<b>62.162.740</b>
Varer under fremstilling		4.982.976	4.334.595
<b>Varebeholdninger</b>		<b>4.982.976</b>	<b>4.334.595</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.628	113.849
Andre tilgodehavender		409.022	434.085
Tilgodehavende selskabsskat		0	62.000
Periodeafgrænsningsposter		122.942	49.989
<b>Tilgodehavender</b>		<b>607.592</b>	<b>659.923</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>1.904.904</b>	<b>66.054</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.495.472</b>	<b>5.060.572</b>
<b>Aktiver</b>		<b>64.282.814</b>	<b>67.223.312</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		10.917.055	10.340.659
<b>Egenkapital</b>		<b>11.042.055</b>	<b>10.465.659</b>
Gæld til realkreditinstitutter		29.936.543	33.378.208
Bankgæld		7.949.806	7.605.627
Anden gæld		932.569	972.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>38.818.918</b>	<b>41.956.760</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.458.056	1.223.611
Bankgæld		1.394.393	1.449.377
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.095	79.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser		369.241	129.528
Skyldig selskabsskat		29.000	0
Anden gæld		11.102.056	11.918.923
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.421.841</b>	<b>14.800.893</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.240.759</b>	<b>56.757.653</b>
<b>Passiver</b>		<b>64.282.814</b>	<b>67.223.312</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	10.340.659	10.465.659
Årets resultat	0	576.396	576.396
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>10.917.055</b>	<b>11.042.055</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	917.178	887.322
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>(41.659)</u>	<u>(145.000)</u>
	<b><u>875.519</u></b>	<b><u>742.322</u></b>

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af earn-out avance i forbindelse med frasalg af tidligere tilknyttet virksomhed.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	29.000	0
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>17.000</u>
	<b><u>29.000</u></b>	<b><u>17.000</u></b>

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	66.249.847	1.518.680
Tilgange	1.120.729	0
Afgange	<u>(5.711.590)</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>61.658.986</u></b>	<b><u>1.518.680</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.535.350)	(1.004.237)
Årets afskrivninger	(723.744)	(193.434)
Tilbageførsel ved afgang	<u>132.641</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(8.126.453)</u></b>	<b><u>(1.197.671)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>53.532.533</u></b>	<b><u>321.009</u></b>

### 5. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er deponeret til sikkerhed i forbindelse med salg af ejendom.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	859.624	707.275	29.936.543	26.981.544
Bankgæld	598.432	516.336	7.949.806	2.468.543
Anden gæld	0	0	932.569	0
	<b><u>1.458.056</u></b>	<b><u>1.223.611</u></b>	<b><u>38.818.918</u></b>	<b><u>29.450.087</u></b>

### 7. 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 49.111 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 25.206 t.kr. i grund og bygninger, varebeholdninger og andre anlæg. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 40.015 t.kr.

Der er herudover mindre pantsætninger overfor ejerforeninger.

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

## 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.

### 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, 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.

#### Vareforbrug

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af earn-out avance i forbindelse med frasalg af tidligere tilknyttet virksomhed.

### 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.

### 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.

### 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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 nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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