



Leo Madsen Holding 2002 ApS

Snedkervej 13
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 26548802

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.09.2020

Leo Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Leo Madsen Holding 2002 ApS

Snedkervej 13

6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 26548802

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Leo Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.09.2020

Direktion

Leo Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Leo Madsen Holding 2002 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Leo Madsen Holding 2002 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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.

Esbjerg, den 15.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 412 t.kr. efter skat. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 31.12.2019 11,4 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.964.393	1.984.486
Personaleomkostninger	1	(580.475)	(482.840)
Af- og nedskrivninger	2	(799.184)	(801.572)
Driftsresultat		1.584.734	700.074
Andre finansielle indtægter		1.962	20.638
Andre finansielle omkostninger		(949.310)	(1.171.784)
Resultat før skat		637.386	(451.072)
Skat af årets resultat	3	(225.102)	(25.166)
Årets resultat		412.284	(476.238)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		412.284	(476.238)
Resultatdisponering		412.284	(476.238)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		49.202.878	47.652.907
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		321.284	453.663
Materielle aktiver	4	49.524.162	48.106.570
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.183.800	1.183.800
Finansielle aktiver	5	1.183.800	1.183.800
Anlægsaktiver		50.707.962	49.290.370
Varer under fremstilling		4.000.819	3.683.482
Fremstillede varer og handelsvarer		0	41.093
Varebeholdninger		4.000.819	3.724.575
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		63.573	16.672
Andre tilgodehavender		139.671	0
Periodeafgrænsningsposter		35.914	38.830
Tilgodehavender		239.158	55.502
Likvide beholdninger		3.841.579	72.635
Omsætningsaktiver		8.081.556	3.852.712
Aktiver		58.789.518	53.143.082

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		11.279.524	10.867.240
Egenkapital		11.404.524	10.992.240
Gæld til realkreditinstitutter		28.090.080	21.543.963
Bankgæld		2.860.119	6.688.224
Anden gæld		971.524	891.469
Langfristede gældsforpligtelser	6	31.921.723	29.123.656
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	4.736.553	1.400.099
Bankgæld		0	1.315.993
Modtagne forudbetalinger fra kunder		52.061	52.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.051.788	517.657
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.679.415	6.668.401
Skyldig selskabsskat		204.571	21.000
Anden gæld		2.738.883	3.051.391
Kortfristede gældsforpligtelser		15.463.271	13.027.186
Gældsforpligtelser		47.384.994	42.150.842
Passiver		58.789.518	53.143.082

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	10.867.240	10.992.240
Årets resultat	0	412.284	412.284
Egenkapital ultimo	125.000	11.279.524	11.404.524

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	567.155	472.587
Andre omkostninger til social sikring	13.320	10.253
	580.475	482.840
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	799.184	892.458
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(90.886)
	799.184	801.572

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	228.571	21.000
Regulering vedrørende tidligere år	(3.469)	4.166
	225.102	25.166

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	56.837.228	923.734
Tilgange	2.216.442	0
Afgange	0	(80.027)
Kostpris ultimo	59.053.670	843.707
Af- og nedskrivninger primo	(9.184.321)	(470.071)
Årets afskrivninger	(666.471)	(132.379)
Tilbageførsel ved afgang	0	80.027
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.850.792)	(522.423)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.202.878	321.284

5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.183.800
Kostpris ultimo	1.183.800
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.183.800

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	903.397	751.842	28.090.080	23.134.678
Bankgæld	3.833.156	648.257	2.860.119	950.929
Anden gæld	0	0	971.524	0
	4.736.553	1.400.099	31.921.723	24.085.607

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 37.496 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 20.206 t.kr. i grund og bygninger, varebeholdninger og andre anlæg. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 27.548 t.kr.

Der er herudover mindre pantsætninger overfor ejerforeninger.

Til sikkerhed for bankgæld er afgivet transport i fremtidige salgssummer og låneprovenuer 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.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 aktiver**

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.

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.

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.

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

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

Tilgodehavender

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

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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