



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LEONIDAS APS**  
**FREDERIKSSUNDSVEJ 208, 2700 BRØNSHØJ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. maj 2018

---

Kim Holm

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Leonidas ApS Frederikssundsvej 208 2700 Brønshøj
	CVR-nr.: 28 50 76 82 Stiftet: 15. marts 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Hauberg-Tychsen Kim Holm Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Leonidas ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Morten Hauberg-Tychsen

\_\_\_\_\_  
Kim Holm

\_\_\_\_\_  
Kenneth Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Leonidas ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Leonidas ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 Ethiske 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 selskabet, 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**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

København, den 22. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 beregnet på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser på Boliga.dk for sammenlignelige ejendomme. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 1.000.964 mod DKK 1.080.596 for perioden 1. januar - 31. december 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.483.524.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>339.227</b>	<b>120.516</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		974.977	1.498.846
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.314.204</b>	<b>1.619.362</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	24.078
Andre finansielle omkostninger.....	3	-61.990	-270.543
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.252.214</b>	<b>1.372.897</b>
Skat af årets resultat.....	4	-251.250	-292.301
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.000.964</b>	<b>1.080.596</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.000.964	1.080.596
<b>I ALT</b> .....		<b>1.000.964</b>	<b>1.080.596</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		14.300.000	17.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>14.300.000</b>	<b>17.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.300.000</b>	<b>17.550.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		14.913.986	12.681.510
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	333.467
Andre tilgodehavender.....		6.245	6.245
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	71.707
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>14.920.231</b>	<b>13.092.929</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>192.035</b>	<b>88.295</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>15.112.266</b>	<b>13.181.224</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.412.266</b>	<b>30.731.224</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.358.524	3.357.561
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>4.483.524</b>	<b>3.482.561</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		411.814	234.396
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>411.814</b>	<b>234.396</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.506.061	6.516.495
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		19.487.090	19.892.264
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>23.993.151</b>	<b>26.408.759</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	186.804	260.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	72.500
Selskabsskat.....		73.832	0
Anden gæld.....		228.141	272.503
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>523.777</b>	<b>605.508</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.516.928</b>	<b>27.014.267</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.412.266</b>	<b>30.731.224</b>
 Eventualposter mv.	 8		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016: 3)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	24.078	
	<b>0</b>	<b>24.078</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	61.990	270.543	
	<b>61.990</b>	<b>270.543</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.832	-71.707	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-10.206	
Regulering af udskudt skat.....	177.418	374.214	
	<b>251.250</b>	<b>292.301</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		16.484.563	
Tilgang.....		35.211	
Afgang.....		-4.091.757	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>12.428.017</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		1.065.436	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-208.243	
Årets opskrivninger .....		1.014.790	
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>1.871.983</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>14.300.000</b>	

Investeringsejendomme består af 4 boligudlejningsejendomme i København og Nordsjælland, som fastsættes individuelt på basis af de offentliggjorte gennemsnitlige salgspriser fra Boliga.

Boligudlejningsejendomme, værdiansat til i alt 14 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2017 baseret på baggrund af faktiske handelsværdier fra sammenlignelige ejendomme offentliggjort på Boliga. Gennemsnitlig kvm pris er ca. 19 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 14 mio. kr.

I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	3.357.560	3.482.560
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.000.964	1.000.964
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.358.524</b>	<b>4.483.524</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>
--	----------

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.777.000	4.692.865	186.804	3.758.845
Gæld til tilknyttede virksomheder.	19.892.264	19.487.090	0	0
	<b>26.669.264</b>	<b>24.179.955</b>	<b>186.804</b>	<b>3.758.845</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
---------------------------	----------

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holm og Hauberg Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>9</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.693 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.300 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for KMK berlin A/S på i alt t.kr. 9.750.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Leonidas ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene fastsættes individuelt på basis af de gennemsnitlige salgspriser offentliggjort på Boliga.dk.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.