



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LEONHARD FINANS OG EJENDOMME A/S**  
**GLARMESTERVEJ 1, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. marts 2018

---

Torsten Robert Leonhard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Leonhard Finans og Ejendomme A/S Garmestervej 1 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 73 73 39 28 Stiftet: 2. maj 1985 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Martin Rudolf Leonhard Torsten Robert Leonhard Lone Merete Villemoes
<b>Direktion</b>	Torsten Robert Leonhard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Leonhard Finans og Ejendomme A/S.

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.

Fredericia, den 1. marts 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Torsten Robert Leonhard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Martin Rudolf Leonhard

\_\_\_\_\_  
Torsten Robert Leonhard

\_\_\_\_\_  
Lone Merete Villemoes

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Leonhard Finans og Ejendomme A/S*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Leonhard Finans og Ejendomme A/S 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Vejle, den 1. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i datterselskab og udlejning af erhvervsjendom.

### **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>148.473</b>	<b>280.360</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.475	-1.875
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>112.998</b>	<b>278.485</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		1.217.559	922.037
Andre finansielle indtægter.....	2	323.155	160.627
Andre finansielle omkostninger.....		-33.448	-40.786
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.620.264</b>	<b>1.320.363</b>
Skat af årets resultat.....	3	-88.665	-88.854
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.531.599</b>	<b>1.231.509</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		400.000	333.200
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		217.540	-777.944
Overført resultat.....		914.059	1.676.253
<b>I ALT</b> .....		<b>1.531.599</b>	<b>1.231.509</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		168.150	35.625
Investeringsjendomme.....		5.513.980	5.513.980
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>5.682.130</b>	<b>5.549.605</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		6.957.920	6.740.361
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>6.957.920</b>	<b>6.740.361</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.640.050</b>	<b>12.289.966</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.581.893	2.062.300
Tilgodehavende selskabsskat.....		11.335	71.438
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.593.228</b>	<b>2.133.738</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.045.272	1.594.150
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>2.045.272</b>	<b>1.594.150</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.130.290</b>	<b>1.267.275</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.768.790</b>	<b>4.995.163</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.408.840</b>	<b>17.285.129</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		757.746	757.746
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.596.498	2.378.958
Overført overskud.....		11.821.119	10.907.058
Forslag til udbytte.....		400.000	333.200
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>15.575.363</b>	<b>14.376.962</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		935.850	931.027
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>935.850</b>	<b>931.027</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.612.434	1.723.143
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		36.625	26.625
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>1.649.059</b>	<b>1.749.768</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	108.500	107.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.800	16.550
Anden gæld.....		124.268	103.322
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>248.568</b>	<b>227.372</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.897.627</b>	<b>1.977.140</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.408.840</b>	<b>17.285.129</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: 1 (2016: 1)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	70.257	34.949	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	252.898	125.678	
	<b>323.155</b>	<b>160.627</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	83.842	85.030	
Regulering af udskudt skat.....	4.823	3.824	
	<b>88.665</b>	<b>88.854</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2017.....	37.500	5.513.980	
Tilgang.....	168.000	0	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>205.500</b>	<b>5.513.980</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	1.875	0	
Årets afskrivninger .....	35.475	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>37.350</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>168.150</b>	<b>5.513.980</b>	

## Dagsværdi:

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom i Fredericia. Dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast, baseret på afkastkrav på 7,5 %, svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Fredericia.

## NOTER

		Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5</b>
	Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2017.....	4.361.422	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>4.361.422</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....	2.814.059	
Udloddet resultat .....	-1.000.000	
Årets opskrivninger .....	1.279.719	
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>3.093.778</b>	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2017.....	435.120	
Afskrivninger på goodwill.....	62.160	
<b>Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2017.....</b>	<b>497.280</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>6.957.920</b>	
<b>Goodwill</b>		
Bogført værdi af koncerngoodwill udgør 124 tkr. pr. 31. december 2017		

	Egenkapital					6
	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	757.746	2.378.958	10.907.060	333.200	14.376.964	
Betalt udbytte.....				-333.200	-333.200	
Forslag til årets resultatdisponering.....		217.540	914.059	400.000	1.531.599	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>757.746</b>	<b>2.596.498</b>	<b>11.821.119</b>	<b>400.000</b>	<b>15.575.363</b>	

	Langfristede gældsforpligtelser				7
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	1.830.643	1.720.934	108.500	1.158.137	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	26.625	36.625	0	0	
	<b>1.857.268</b>	<b>1.757.559</b>	<b>108.500</b>	<b>1.158.137</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed Leonhard Glas A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Tilgodehavende skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 11 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.720.934 kr. er der afgivet pant i ejendom, hvis bogførte værdi pr. 31. december udgør 5.513.980 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Leonhard Finans og Ejendomme A/S 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## 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 acontoskatte.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.