

# LEO MADSEN HOLDING 2002 ApS

Snedkervej 13, 6710 Esbjerg V  
CVR-nr. 26 54 88 02

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

---

Jan Madsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LEO MADSEN HOLDING 2002 ApS Snedkervej 13 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 26 54 88 02 Stiftet: 7. marts 2002 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Madsen Brian Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for LEO MADSEN HOLDING 2002 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30. juni 2025

Direktion:

---

Jan Madsen

---

Brian Madsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i LEO MADSEN HOLDING 2002 ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LEO MADSEN HOLDING 2002 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Overtrædelse af momslov

Selskabet har i årets løb fejlagtig udarbejdet forkerte momsangivelser, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Esbjerg, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Stig Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

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

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter balancedagen været indhentet mæglervurderinger på selskabets ejendomme. Der er på baggrund af disse foretaget ekstraordinær nedskrivning i selskabets ejendomme i Holsted og i Augustenborg, da mæglervurderingerne var væsentligt lavere end bogført værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.251.117</b>	<b>3.514.938</b>
Personaleomkostninger	1	-492.339	-748.512
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-8.368.341	-639.573
Andre driftsomkostninger		0	-6.640
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6.609.563</b>	<b>2.120.213</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-290.500	0
Andre finansielle indtægter		425.937	1.884.311
Øvrige finansielle omkostninger		-2.439.531	-1.362.879
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.913.657</b>	<b>2.641.645</b>
Skat af årets resultat	3	-110.724	-642.505
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.024.381</b>	<b>1.999.140</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-9.024.381	1.999.140
<b>I alt</b>		<b>-9.024.381</b>	<b>1.999.140</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		47.447.075	55.704.497
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>47.447.075</b>	<b>55.704.497</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		480.800	3.090.242
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>480.800</b>	<b>3.090.242</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.927.875</b>	<b>58.794.739</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		194.804	123.009
Andre tilgodehavender		1.025.680	1.895.562
Tilgodehavende selskabsskat		69.590	0
Periodeafgrænsningsposter		0	52.525
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.290.074</b>	<b>2.071.096</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	10.878.183	11.569.567
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.878.183</b>	<b>11.569.567</b>
Likvide beholdninger		226.213	398.030
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.394.470</b>	<b>14.038.693</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>60.322.345</b>	<b>72.833.432</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		18.520.579	27.544.960
<b>Egenkapital</b>		<b>18.646.579</b>	<b>27.670.960</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		26.468.149	27.656.003
Deposita		1.024.599	1.199.023
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>27.492.748</b>	<b>28.855.026</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.219.566	1.195.761
Gæld til pengeinstitutter		3.095.831	3.431.954
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.000	51.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		576.909	188.398
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.940.641	5.731.834
Selskabsskat		230.077	313.662
Anden gæld		4.103.994	5.394.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.183.018</b>	<b>16.307.446</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.675.766</b>	<b>45.162.472</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>60.322.345</b>	<b>72.833.432</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	27.544.960	27.670.960
Forslag til resultatdisponering		-9.024.381	-9.024.381
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>126.000</b>	<b>18.520.579</b>	<b>18.646.579</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	2
Løn og gager	457.782	620.156
Pensioner	32.333	114.506
Andre omkostninger til social sikring	2.224	13.850
	<b>492.339</b>	<b>748.512</b>

## 2 | Særlige poster

Der er foretaget nedskrivning af selskabets ejendomme i Holsted og i Augustenborg henledt til det forventede fremtidige afkast ved udlejning samt mægler vurdering.

Nedskrivning af ejendom i Holsted	-5.708.961	0
Nedskrivning af ejendom i Augustenborg	-2.012.570	0
	<b>-7.721.531</b>	<b>0</b>

## 3 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	106.458	626.780
Regulering skat vedrørende tidligere år	4.266	15.725
	<b>110.724</b>	<b>642.505</b>

## 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	67.610.746
Tilgang	110.919
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>67.721.665</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	11.906.249
Nedskrivning	7.721.531
Årets afskrivninger	646.810
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>20.274.590</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>47.447.075</b>

# Noter

## 5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. januar 2024	3.090.242
Afgang	-2.198.942
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>891.300</b>
Årets værdireguleringer	-410.500
<b>Værdireguleringer 31. december 2024</b>	<b>-410.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>480.800</b>

## 6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2024	10.878.184
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-7.078

## 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	27.687.715	1.219.566	22.111.122	28.851.764
Deposita	1.024.599	0	0	1.199.023
	<b>28.712.314</b>	<b>1.219.566</b>	<b>22.111.122</b>	<b>30.050.787</b>

## 8 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen

## 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger. Pantet omfatter herudover de til ejendomme hertilhørende maskiner. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 48.260 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 3.000 t.kr. er der afgivet pant i værdipapirer. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 8.395 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEO MADSEN HOLDING 2002 ApS for 2024 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

#### Huslejeindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	0-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

## 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.