



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Kjeld Madsen Holding ApS

CVR-nr. 28 37 12 68

Hovedgaden 26  
3460 Birkerød

**Årsrapport 2018/19**  
(regnskabsperiode 1. april 2018 - 31. marts 2019)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. juli 2019

---

Kjeld Madsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Kjeld Madsen Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 8. juli 2019

I direktionen:

---

Kjeld Madsen

I bestyrelsen:

---

Kjeld Madsen

---

Birgit Madsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i Kjeld Madsen Holding ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjeld Madsen Holding ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 8. juli 2019

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Stefan Sølvhøj Johansson  
statsautoriseret revisor  
mne34123

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kjeld Madsen Holding ApS Hovedgaden 26 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 28 37 12 68
	Stiftet: 27. januar 2005
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. april - 31. marts
<b>Direktion</b>	Kjeld Madsen
<b>Bestyrelse</b>	Kjeld Madsen Birgit Madsen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at drive investeringsvirksomhed.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet indregner sin ejendom til dagsværdi. Ejendommen er indregnet til estimeret dagsværdi 2,93 mio. kr. (2,85 mio kr. i 2017/18).

Dagsværdien er opgjort på basis af et afkastkrav på 6,0%.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2018/19	2017/18
<b>Lejeindtægter</b>		<b>266.949</b>	<b>270.539</b>
Ejendomsomkostninger		-77.500	-82.387
Andre eksterne omkostninger		-42.980	-49.626
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>146.469</b>	<b>138.526</b>
Personaleomkostninger	1	-310.000	-360.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		80.000	-10.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-83.531</b>	<b>-231.474</b>
Finansielle indtægter		168.018	96.074
Finansielle omkostninger		-464	-73.338
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>84.023</b>	<b>-208.738</b>
Skat af årets resultat	2	-34.816	46.055
<b>Årets resultat</b>		<b>49.207</b>	<b>-162.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-58.793	-268.483
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
<b>Disponeret i alt</b>		<b>49.207</b>	<b>-162.683</b>

## Balance pr. 31. marts

### Aktiver

	Note	2019	2018
Investeringsejendomme	3	2.930.000	2.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.930.000</b>	<b>2.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.930.000</b>	<b>2.850.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.540	0
Tilgodehavende selskabsskat		3.781	9.041
Udskudt skatteaktiv	4	1.000	20.000
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>31.321</b>	<b>29.041</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.033.737</b>	<b>5.161.143</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>71.416</b>	<b>95.901</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.136.474</b>	<b>5.286.085</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.066.474</b>	<b>8.136.085</b>



## Balance pr. 31. marts

### Passiver

	Note	2019	2018
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.809.539	7.868.332
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>8.042.539</b>	<b>8.099.132</b>
Anden gæld		23.935	36.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.935</b>	<b>36.953</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.935</b>	<b>36.953</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.066.474</b>	<b>8.136.085</b>
Eventualforpligtelser	6		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	310.000	360.000
	<b>310.000</b>	<b>360.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	19.000	-46.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	15.816	-55
	<b>34.816</b>	<b>-46.055</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. april	4.002.243	4.002.243
Kostpris 31. marts	4.002.243	4.002.243
Værdiregulering 1. april	-1.152.243	-1.142.243
Årets værdiregulering	80.000	-10.000
Værdiregulering 31. marts	-1.072.243	-1.152.243
	<b>2.930.000</b>	<b>2.850.000</b>

Investeringsejendommen måles efter erhvervelsen til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommens dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model, som er anvendt konsistent gennem flere år.

Værdiansættelsesprocessen baseres på realiseret og forventet drift inklusiv effekt af forbedringer og andre tiltag samt en konkret fastsat afkastprocent. De væsentligste elementer i værdiansættelsen er:

## Noter

### *Lejeindtægter*

Der tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for det kommende år. For ledige arealer er markedslejen forsigtigt anslået. Indtægter fra drifts- og energiregnskaber medtages i relevant omfang. Der korrigeres i relevant omfang for givne lejerabatter. Ved væsentlig tomgang foretages korrektion til den beregnede dagsværdi.

### *Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger*

De driftsomkostninger, som fratrækkes, omfatter væsentligst skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc. Hertil kommer omkostninger til administration og vedligeholdelse.

### *Afkastprocenten*

Den anvendte afkastprocent fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene, beliggenhed, finansiering samt den enkelte ejendoms forhold. Der foretages i muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige realiserede ejendomshandler.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Erhverv	<u>6,0%</u>	<u>6,0%</u>
<b>4 Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skat 1. januar	20.000	-26.000
Regulering af udskudt skat i året	<u>-19.000</u>	<u>46.000</u>
	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>20.000</u></b>

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapital 1. april	125.000	125.000
Selskabskapital 31. marts	125.000	125.000
Overført resultat 1. april	7.868.332	8.136.815
Forslag til årets resultatfordeling	-58.793	-268.483
Overført resultat 31. marts	7.809.539	7.868.332
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. april	105.800	150.000
Udbetalt udbytte	-105.800	-150.000
Forslag til årets resultatfordeling	108.000	105.800
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. marts	108.000	105.800
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b>8.042.539</b>	<b>8.099.132</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabets ejendom drives i et sameje med Niels Bent Madsen Holding ApS.

Ejerselskaberne hæfter solidarisk over for fælles kreditorer i forbindelse med ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med ejendommens drift, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

# Anvendt regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

## 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 poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme, som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 måles til dagsværdi og samtlige reguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Birgit Jette Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-934184278602

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-07-10 07:12:35Z

NEM ID 

## Christian Kjeld Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-767209594474

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-07-10 07:14:49Z

NEM ID 

## Christian Kjeld Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-767209594474

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-07-10 07:14:49Z

NEM ID 

## Christian Kjeld Madsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767209594474

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-07-10 07:14:49Z

NEM ID 

## Stefan Sølvhøj Johansson

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:55324767

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-07-10 07:16:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EDE8P-6ZSLQ-XWYLJ-5EQIK-L6DIT-TFTAX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>