



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Kjeld Madsen Holding ApS

CVR-nr. 28 37 12 68

Hovedgaden 26  
3460 Birkerød

## Årsrapport 2016/17 (regnskabsperiode 1. april 2016 - 31. marts 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
14. juli 2017

Kjeld Madsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegning og erklæring</b>                   |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse                               | 5           |
| Balance   | 6           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 11          |

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Kjeld Madsen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 14. juli 2017

I direktionen:



Kjeld Madsen

I bestyrelsen:



Hanne Margrethe Møller

*Formand*



Kjeld 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 2016 - 31. marts 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Birkerød, den 14. juli 2017

**Piaster Revisorerne,**

**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

**CVR-nr.: 25 16 00 37**



Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Kjeld Madsen Holding ApS<br>Hovedgaden 26<br>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> | Hanne Margrethe Møller<br>Kjeld Madsen   |
| <b>Revisor</b>    | Piaster Revisorerne,<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Abildgårdsparken 8A<br>3460 Birkerød |

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at fungere som investeringsselskab.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet indregner sin ejendom til dagsværdi. Ejendommen er indregnet til estimeret dagsværdi 2,86 mio. kr. (2,43 mio kr. i 2015).

Dagsværdien er opgjort på basis af et afkastkrav på 6,5%.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

|   | Note | 2016/17        | 2015/16         |
|---|------|----------------|-----------------|
| <b>Lejeindtægter</b>                            |      | <b>272.114</b> | <b>269.789</b>  |
| Ejendomsomkostninger                            |      | -86.197        | -75.561         |
| Andre eksterne omkostninger                     |      | -30.572        | -24.843         |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        |      | <b>155.345</b> | <b>169.385</b>  |
| Personaleomkostninger                           | 1    | -310.000       | -310.000        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme    |      | 417.936        | -410.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                           |      | <b>263.281</b> | <b>-550.615</b> |
| Finansielle indtægter                           |      | 503.181        | 1.112.625       |
| Finansielle omkostninger                        |      | -88.135        | -294.226        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>               |      | <b>678.327</b> | <b>267.784</b>  |
| Skat af årets resultat                          | 2    | -26.217        | 25.373          |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>652.110</b> | <b>293.157</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>          |      |                |                 |
| Overført overskud                               |      | -337.890       | 293.157         |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |      | 150.000        | 0               |
| Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret          |      | 840.000        | 0               |
| <b>Disponeret i alt</b>                         |      | <b>652.110</b> | <b>293.157</b>  |

## Balance pr. 31. marts

### Aktiver

|                                      | Note | 2017             | 2016             |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsjendomme                 | 3    | 2.860.000        | 2.430.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>      |      | <b>2.860.000</b> | <b>2.430.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                 |      | <b>2.860.000</b> | <b>2.430.000</b> |
| Andre tilgodehavender                |      | 0                | 2.100.000        |
| Selskabsskat                         |      | 55.434           | 43.064           |
| <b>Kortfristede tilgodehavender</b>  |      | <b>55.434</b>    | <b>2.143.064</b> |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> |      | <b>5.115.863</b> | <b>3.873.070</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>          |      | <b>439.785</b>   | <b>211.541</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>             |      | <b>5.611.082</b> | <b>6.227.675</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                 |      | <b>8.471.082</b> | <b>8.657.675</b> |



## Balance pr. 31. marts

### Passiver

|   | Note     | 2017             | 2016             |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                 |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                               |          | 8.136.815        | 8.474.705        |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen |          | 150.000          | 0                |
| <b>Egenkapital</b>                              | <b>4</b> | <b>8.411.815</b> | <b>8.599.705</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                   | 5        | 26.000           | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                   |          | <b>26.000</b>    | <b>0</b>         |
| Anden gæld                                      |          | 33.267           | 57.970           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          |          | <b>33.267</b>    | <b>57.970</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                       |          | <b>33.267</b>    | <b>57.970</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                           |          | <b>8.471.082</b> | <b>8.657.675</b> |
| Eventualforpligtelser                           | 6        |                  |                  |

## Noter

|  | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|--|----------------|----------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>             |                |                |
| Lønninger og gager                         | 310.000        | 310.000        |
|  | <u>310.000</u> | <u>310.000</u> |
| <br>                                       |                |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede  | <u>1</u>       | <u>1</u>       |
| <br>                                       |                |                |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>            |                |                |
| Skat af ordinært resultat                  | 306            | 0              |
| Regulering af udskudt skat                 | 26.000         | -26.000        |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -89            | 627            |
|  | <u>26.217</u>  | <u>-25.373</u> |

## Noter

|  | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>3 Investeringsejendomme</b>         |                  |                  |
| Kostpris 1. april                      | 3.990.179        | 3.990.179        |
| Årets tilgang                          | 12.064           | 0                |
| Kostpris 31. marts                     | 4.002.243        | 3.990.179        |
| <br>                                   |                  |                  |
| Værdiregulering 1. april               | -1.560.179       | -1.150.179       |
| Årets værdiregulering                  | 417.936          | -410.000         |
| Værdiregulering 31. marts              | -1.142.243       | -1.560.179       |
| <br>                                   |                  |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b> | <b>2.860.000</b> | <b>2.430.000</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:

### *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.

## Noter

### 3 Investeringsejendomme - fortsat

#### 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>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------|-------------|-------------|
| Erhverv | 6,5%        | 8,0%        |

### 4 Egenkapital

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Selskabskapital 1. april                                  | 125.000          | 125.000          |
| Selskabskapital 31. marts                                 | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat 1. april                                | 8.474.705        | 8.181.548        |
| Forslag til årets resultatfordeling                       | -337.890         | 293.157          |
| Overført resultat 31. marts                               | 8.136.815        | 8.474.705        |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. april  | 0                | 99.800           |
| Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret                    | 840.000          | 0                |
| Udbetalt udbytte  | -840.000         | -99.800          |
| Forslag til årets resultatfordeling                       | 150.000          | 0                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. marts | 150.000          | 0                |
| <b>Egenkapital 31. marts</b>                              | <b>8.411.815</b> | <b>8.599.705</b> |

### 5 Hensættelser til udskudt skat

|                                   |               |          |
|-----------------------------------|---------------|----------|
| Udskudt skat 1. januar            | 0             | 0        |
| Regulering af udskudt skat i året | 26.000        | 0        |
|                                   | <u>26.000</u> | <u>0</u> |

### 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.

### Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver er præsenteret som henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen. Tidligere blev fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnet under afskrivninger i resultatopgørelsen.

Ændringen af regnskabspraksis har ingen indvirkning på årets resultat, egenkapital og balancesum for indeværende år samt i sammenligningstillene. Praksisændringen har kun betydning for det præsentationsmæssige i årsregnskabet.

Bortset fra ovennævnte områder er 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### 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.

# 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.

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 udløsing 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.