



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# Kjeld Madsen Holding ApS

Hovedgaden 26, 3460 Birkerød

CVR-nr. 28 37 12 68

## Årsrapport

**1. april 2023 - 31. marts 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. august 2024.

---

Christian Kjeld Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Kjeld Madsen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 16. august 2024

### Direktion

Christian Kjeld Madsen

Birgit Jette Madsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til den daglige ledelse i Kjeld Madsen Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjeld Madsen Holding ApS for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. august 2024

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

**Stefan Sølvhøj Johansson**

statsautoriseret revisor  
mne34123

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

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

### Direktion

Christian Kjeld Madsen  
Birgit Jette Madsen

### Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8  
3450 Allerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets 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 3,35 mio. kr. (3,22 mio kr. i 2022/23).

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Lejeindtægter	354.605	336.635
Ejendomsomkostninger	-133.399	-135.478
Andre eksterne omkostninger	-35.774	-30.280
<b>Bruttoresultat</b>	<b>185.432</b>	<b>170.877</b>
1 Personaleomkostninger	-320.000	-255.000
2 Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	130.000	-420.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-4.568</b>	<b>-504.123</b>
Andre finansielle indtægter	633.293	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-811	-232.302
<b>Resultat før skat</b>	<b>627.914</b>	<b>-736.425</b>
4 Skat af årets resultat	-115.266	138.964
<b>Årets resultat</b>	<b>512.648</b>	<b>-597.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	390.648	0
Disponeret fra overført resultat	0	-715.261
<b>Disponeret i alt</b>	<b>512.648</b>	<b>-597.461</b>

**Balance 31. marts**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	3.350.000	3.220.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.350.000	3.220.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.350.000</b>	<b>3.220.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	738	0
Tilgodehavender i alt	738	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.043.001	3.515.974
Værdipapirer i alt	4.043.001	3.515.974
Likvide beholdninger	99.625	256.857
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.143.364</b>	<b>3.772.831</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.493.364</b>	<b>6.992.831</b>



**Balance 31. marts**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.103.703	6.713.055
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.350.703</b>	<b>6.955.855</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	115.266	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>115.266</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	27.395	36.976
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.395	36.976
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.395</b>	<b>36.976</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.493.364</b>	<b>6.992.831</b>

**6 Oplysninger om dagsværdi****7 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. april 2022	125.000	7.428.316	114.400	7.667.716
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	-715.261	117.800	-597.461
Egenkapital 1. april 2023	125.000	6.713.055	117.800	6.955.855
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	390.648	122.000	512.648
	<b>125.000</b>	<b>7.103.703</b>	<b>122.000</b>	<b>7.350.703</b>

**Noter**

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>320.000</u>	<u>255.000</u>
	<b>320.000</b>	<b>255.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>130.000</u>	<u>-420.000</u>
	<b>130.000</b>	<b>-420.000</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>811</u>	<u>232.302</u>
	<b>811</b>	<b>232.302</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	115.266	-138.959
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-5</u>
	<b>115.266</b>	<b>-138.964</b>

## Noter

	31/3 2024	31/3 2023
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. april 2023	4.002.243	4.002.243
<b>Kostpris 31. marts 2024</b>	<b>4.002.243</b>	<b>4.002.243</b>
Regulering til dagsværdi 1. april 2023	-782.243	-362.243
Årets regulering til dagsværdi	130.000	-420.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. marts 2024</b>	<b>-652.243</b>	<b>-782.243</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024</b>	<b>3.350.000</b>	<b>3.220.000</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 markedislejen 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 markedsf forholdene, beliggenhed, finansiering samt den enkelte ejendoms forhold. Der foretages i muligt omfang sammenholdelse med sammenlignelige, realiserede ejendomshandler.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed: Forstæder Nord

Afkastkrav: 6,5%

## Noter

---

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Værdipapirer og kapitalandele</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. marts 2024	4.043.001	3.350.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	621.791	130.000

### 7. Eventualposter

#### 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 for Kjeld Madsen Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

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

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

## Christian Kjeld Madsen

Direktør

Serienummer: 958e7ebc-33f8-4c44-bba6-31aa90d66c1c

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-08-19 07:20:29 UTC



## Birgit Jette Madsen

Direktør

Serienummer: 878b6867-2fa4-4976-b37d-923af731353b

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-08-19 07:22:52 UTC



## Birgit Jette Madsen

Dirigent

Serienummer: 878b6867-2fa4-4976-b37d-923af731353b

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-08-19 07:22:52 UTC



## Stefan Sølvhøj Johansson

PIASTER REVISORERNE, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 25160037

Revisor

Serienummer: da55c4fa-9994-40ad-918f-cfa7612f179c

IP: 62.242.xxx.xxx

2024-08-19 08:14:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6USLY-B7GXW-4CMBO-JCB5M-1STQX-O1YV

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 tidsstempelt 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/validator**