

## **K. Madsen Ejendomme A/S**

**Søndergade 28, st.**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 62 80 09**

## **Årsrapport for 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 13/06 2024

---

Henrik Sloth Madsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K. Madsen Ejendomme A/S  
Søndergade 28, st.  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 62 80 09  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Evan Herrig, formand  
Karen Sloth Juul  
Mette Sloth Brogaard  
Henrik Sloth Madsen

### Direktion

Henrik Sloth Madsen

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K. Madsen 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. juni 2024

### Direktion

Henrik Sloth Madsen

### Bestyrelse

Evan Herrig  
formand

Karen Sloth Juul

Mette Sloth Brogaard

Henrik Sloth Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i K. Madsen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsrapporten for K. Madsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 4. juni 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udlejning af ejendomme og formueforvaltning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 321.151, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 13.670.989.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Madsen Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, salg, reklame og administration mv.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Brugstid	Restværdi
----------	-----------



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige bygninger 10-50 år 0-95 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.909.225</b>	<b>1.885.094</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(407.663)</u>	<u>(344.809)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.501.562</b>	<b>1.540.285</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(662.770)</u>	<u>(669.155)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>838.792</b>	<b>871.130</b>
Finansielle indtægter	2	67.822	34.495
Finansielle omkostninger	2	<u>(489.267)</u>	<u>(614.110)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>417.347</b>	<b>291.515</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(96.196)</u>	<u>(70.935)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>321.151</u></b>	<b><u>220.580</u></b>
Årets henlæggelse til andre reserver		(160.680)	(160.680)
Overført resultat		<u>481.831</u>	<u>381.260</u>
		<b><u>321.151</u></b>	<b><u>220.580</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	36.229.955	36.892.725
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>36.229.955</u>	<u>36.892.725</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>36.229.955</u>	<u>36.892.725</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		603.515	601.559
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		96.912	0
Periodeafgrænsningsposter		26.061	23.368
<b>Tilgodehavender</b>		<u>726.488</u>	<u>624.927</u>
Værdipapirer	2	680.802	650.285
<b>Værdipapirer</b>		<u>680.802</u>	<u>650.285</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>32.378</u>	<u>7.904</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.439.668</u>	<u>1.283.116</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>37.669.623</u>	<u>38.175.841</u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		7.712.640	7.873.320
Reserve for dagsværdi af sikring		(12.081)	(21.663)
Overført resultat		4.770.430	4.288.599
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.670.989</u></b>	<b><u>13.340.256</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		3.614.100	3.709.048
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.614.100</u></b>	<b><u>3.709.048</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.420.784	16.637.303
Anden gæld		200.000	200.000
Deposita		429.441	473.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>18.050.225</u></b>	<b><u>17.310.444</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	927.000	863.000
Banker		132.539	225.766
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.100	62.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.863	109.232
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.707.999
Selskabsskat		186.483	68.065
Anden gæld		329.338	220.517
Periodeafgrænsningsposter		536.986	559.414
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.334.309</u></b>	<b><u>3.816.093</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.384.534</u></b>	<b><u>21.126.537</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>37.669.623</u></b>	<b><u>38.175.841</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk- somheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskriv- ninger</u>	<u>Reserve for dagsværdi af sikring</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.200.000	7.873.320	(21.663)	4.288.599	13.340.256
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	12.284	0	12.284
Årets resultat	0	(160.680)	0	481.831	321.151
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(2.702)	0	(2.702)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>1.200.000</b>	<b>7.712.640</b>	<b>(12.081)</b>	<b>4.770.430</b>	<b>13.670.989</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	405.391	342.537
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.272</u>	<u>2.272</u>
	<b><u>407.663</u></b>	<b><u>344.809</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>30.517</u>	<u>(101.821)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>680.802</u>	<u>650.285</u>
<b>Renteswap</b>		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>12.284</u>	<u>209.416</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>15.490</u>	<u>27.774</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	191.144	149.839
Årets udskudte skat	<u>(94.948)</u>	<u>(78.904)</u>
	<b><u>96.196</u></b>	<b><u>70.935</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg-</b> <b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2023	<u>31.274.663</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>31.274.663</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>10.300.000</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>10.300.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	4.681.938
Årets afskrivninger	<u>662.770</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>5.344.708</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>36.229.955</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>9.888.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>26.341.955</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b> <b>1. januar 2023</b>	<b>Gæld</b> <b>31. december</b> <b>2023</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	17.500.303	18.347.784	927.000	13.859.000
Anden gæld	200.000	200.000	0	200.000
Deposita	<u>473.141</u>	<u>429.441</u>	<u>0</u>	<u>429.441</u>
	<b><u>18.173.444</u></b>	<b><u>18.977.225</u></b>	<b><u>927.000</u></b>	<b><u>14.488.441</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Trinee Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.347, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 36.229.

Til sikkerhed for gæld, t.kr. 200 har selskabet udstedt ejerpantebrev, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.250, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.