



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HMAIDSEN EJENDOMME APS**

**C/O HENRIK MADSEN, BREELTEHØJ 7, BREELTEHØJ 7, 2970 HØRSBOLM**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. februar 2022

---

Henrik Madsen

**CVR-NR. 34 22 02 98**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HMADSEN EJENDOMME ApS c/o Henrik Madsen, Breeltehøj 7 Breeltehøj 7 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 34 22 02 98 Stiftet: 27. januar 2012 Kommune: Hørsholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Holmens Kanal 2-12 1092 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HMADSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 23. februar 2022

Direktion:

---

Henrik Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i HMADSEN EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for HMADSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 23. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Frost Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27740

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en boligejendom.

### Indregning og måling af investeringsejendom

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 234.463 kr., der overføres til næste år. Egenkapitalen udgør herefter 1.668.599 kr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>87.661</b>	<b>69.338</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		250.000	150.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>337.661</b>	<b>219.338</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-37.068	-38.486
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>300.593</b>	<b>180.852</b>
Skat af årets resultat.....	2	-66.130	-39.787
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>234.463</b>	<b>141.065</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		234.463	141.065
<b>I ALT</b> .....		<b>234.463</b>	<b>141.065</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investerings-ejendomme.....		2.950.000	2.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>2.950.000</b>	<b>2.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.950.000</b>	<b>2.700.000</b>
Andre tilgodehavender.....		15.304	7.906
Tilgodehavender.....		<b>15.304</b>	<b>7.906</b>
Likvide beholdninger.....		103.592	73.665
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>118.896</b>	<b>81.571</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.068.896</b>	<b>2.781.571</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.588.599	1.354.136
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.668.599</b>	<b>1.434.136</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		387.144	332.144
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>387.144</b>	<b>332.144</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		953.148	959.629
Selskabsskat.....		11.130	6.787
Anden gæld.....		48.875	48.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.013.153</b>	<b>1.015.291</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.013.153</b>	<b>1.015.291</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.068.896</b>	<b>2.781.571</b>
Eventualposter mv.	4		
Medarbejderforhold	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	1.354.136	1.434.136
Forslag til resultatdisponering.....		234.463	234.463
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.588.599</b>	<b>1.668.599</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	36.732	38.486	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	336	0	
	<b>37.068</b>	<b>38.486</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	11.130	6.787	
Regulering af udskudt skat.....	55.000	33.000	
	<b>66.130</b>	<b>39.787</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		1.190.255	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>1.190.255</b>	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		1.509.745	
Årets opskrivninger .....		250.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>1.759.745</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>2.950.000</b>	
<p>Ejendommen består af en boligejendom i København, som blev anskaffet i 2012. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Der er anvendt et afkast på 4 %, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i København.</p>			
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<p>Der er overfor ejerforeningen tinglyst hæftelser for 41.000 kr. samt for grundejerforeningen for 2.848 kr.</p>			
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HMadsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>			

**NOTER**

	<b>2021</b> kr.	<b>2020</b> kr.	<b>Note</b>
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	5

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HMADSEN EJENDOMME ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.