

## **Henrik Madsen Ejendomme ApS**

Georg Brandes Vej 4  
6000 Kolding  
CVR-nr. 34888868

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Madsen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Henrik Madsen Ejendomme ApS  
Georg Brandes Vej 4  
6000 Kolding

CVR-nr.: 34888868  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Henrik Madsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Henrik Madsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17.05.2018

### Direktion

Henrik Madsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Henrik Madsen Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Henrik Madsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 17.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>40.171</b>             | <b>65.273</b>             |
| Af- og nedskrivninger                  |             | (52.039)                  | (18.792)                  |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>(11.868)</b>           | <b>46.481</b>             |
| Andre finansielle indtægter            |             | (6)                       | 0                         |
| Andre finansielle omkostninger         | 2           | (106.739)                 | (37.356)                  |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>(118.613)</b>          | <b>9.125</b>              |
| Skat af årets resultat                 |             | 25.921                    | (11.006)                  |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>(92.692)</b>           | <b>(1.881)</b>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Overført resultat                      |             | (92.692)                  | (1.881)                   |
|  |             | <b>(92.692)</b>           | <b>(1.881)</b>            |



**Balance pr. 31.12.2017**

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger                     |             | 4.256.135                 | 2.842.271                 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 21.600                    | 0                         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 3           | <u>4.277.735</u>          | <u>2.842.271</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |             | <u>4.277.735</u>          | <u>2.842.271</u>          |
| Andre tilgodehavender                   |             | 21.592                    | 0                         |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag     |             | 25.921                    | 0                         |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <u>47.513</u>             | <u>0</u>                  |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <u>63.363</u>             | <u>370.358</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |             | <u>110.876</u>            | <u>370.358</u>            |
| <b>Aktiver</b>                          |             | <u>4.388.611</u>          | <u>3.212.629</u>          |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 500.000                   | 500.000                   |
| Overført overskud eller underskud        |             | (22.130)                  | 70.562                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>477.870</u></b>     | <b><u>570.562</u></b>     |
| Deposita                                 |             | 107.136                   | 21.733                    |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |             | 12.000                    | 0                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 1.063.472                 | 0                         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 2.714.372                 | 2.595.567                 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |             | 1.761                     | 1.761                     |
| Skyldig selskabsskat                     |             | 0                         | 11.006                    |
| Anden gæld                               |             | 12.000                    | 12.000                    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>3.910.741</u></b>   | <b><u>2.642.067</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>3.910.741</u></b>   | <b><u>2.642.067</u></b>   |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>4.388.611</u></b>   | <b><u>3.212.629</u></b>   |
| Personaleomkostninger                    | 1           |                           |                           |
| Eventualforpligtelser                    | 4           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                                 | 70.562   | 570.562              |
| Årets resultat            | 0                                       | (92.692)   | (92.692)             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>(22.130)</b>  | <b>477.870</b>       |

## Noter

|   | <u>2017</u>                | <u>2016</u>                                     |
|---|----------------------------|---|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                            |   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere     | <u>0</u>                   |   |
|   |                            |   |
|   | <u>2017</u>                | <u>2016</u>                                     |
|   | <u>kr.</u>                 | <u>kr.</u>                                      |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                            |   |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 105.079                    | 37.356  |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | <u>1.660</u>               | <u>0</u>  |
|   | <b><u>106.739</u></b>      | <b><u>37.356</u></b>                            |
|   |                            |   |
|   | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</u> |
|   | <u>kr.</u>                 | <u>kr.</u>                                      |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                            |   |
| Kostpris primo  | 2.912.084                  | 0   |
| Tilgange  | <u>1.460.503</u>           | <u>27.000</u>                                   |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                | <b><u>4.372.587</u></b>    | <b><u>27.000</u></b>                            |
|   |                            |   |
| Af- og nedskrivninger primo                           | (69.813)                   | 0   |
| Årets afskrivninger                                   | <u>(46.639)</u>            | <u>(5.400)</u>                                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                   | <b><u>(116.452)</u></b>    | <b><u>(5.400)</u></b>                           |
|   |                            |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   | <b><u>4.256.135</u></b>    | <b><u>21.600</u></b>                            |

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingsselskabet af 26.03.2004 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for bankengagement tinglyst ejerpantebrev nom. 600 t.kr. med pant i grunde og bygninger med bogført værdi på 4.256 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægt, indregnes i den periode lejen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender ind regnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet af 26.03.2004 ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Bygninger                               | 40 år              |
| Scrapværdi                              | 20 % af kostprisen |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år               |

Forventede restværdier og brugstider revurderes løbende.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.