

Madsen Ejendomme ApS

Tusbækvej 31, Feldborg, 7540 Haderup

CVR-nr. 37 41 26 86

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2023.

Jens Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Madsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderup, den 11. december 2023

Direktion

Jens Madsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Madsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Madsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisorerets 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.

Holstebro, den 11. december 2023

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Madsen Ejendomme ApS Tusbækvej 31 Feldborg 7540 Haderup CVR-nr.: 37 41 26 86 Stiftet: 21. januar 2016 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 8. regnskabsår
Direktion	Jens Madsen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Modervirksomhed	Jens Madsen Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2022/23 udgjort et overskud på 54 t.kr. mod et underskud sidste år på 6 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.647 t.kr. mod 2.089 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 558 t.kr., hvilket væsentligst skyldes en stigning i materielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 374 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 14,1 % af de samlede aktiver på 2.647 t.kr., hvilket er et fald på 1,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Lejeindtægter	289.833	216.143
Andre driftsindtægter	37.758	0
Andre eksterne omkostninger	-19.929	-26.254
Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme	-54.546	-75.785
Bruttoresultat	253.116	114.104
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.503	-63.508
Resultat før finansielle poster	182.613	50.596
2 Finansielle omkostninger	-113.629	-57.787
Resultat før skat	68.984	-7.191
Skat af årets resultat	-15.175	1.582
Årets resultat	53.809	-5.609
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	53.809	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.609
Disponeret i alt	53.809	-5.609

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	2.020.487	2.008.247
4	Materielle anlægsaktiver under udførelse	384.905	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.405.392</u>	<u>2.008.247</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.405.392</u>	<u>2.008.247</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	129.948	27.917
	Udskudte skatteaktiver	2.266	827
	Periodeafgrænsningsposter	3.166	7.169
	Tilgodehavender i alt	<u>135.380</u>	<u>40.913</u>
	Likvide beholdninger	<u>106.251</u>	<u>39.886</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>241.631</u>	<u>80.799</u>
	Aktiver i alt	<u>2.647.023</u>	<u>2.089.046</u>

Balance 30. september

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	324.263	270.454
Egenkapital i alt	<u>374.263</u>	<u>320.454</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitut	807.825	957.692
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>807.825</u>	<u>957.692</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	171.000	102.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.600	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.231.767	672.392
Selskabsskat	19.609	13.107
Anden gæld	24.959	6.401
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.464.935</u>	<u>810.900</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.272.760</u>	<u>1.768.592</u>
Passiver i alt	<u>2.647.023</u>	<u>2.089.046</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	276.063	326.063
Overført via resultatdisponering	0	-5.609	-5.609
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	270.454	320.454
Overført via resultatdisponering	0	53.809	53.809
	50.000	324.263	374.263

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	59.263	24.883
Andre finansielle omkostninger	<u>54.366</u>	<u>32.904</u>
	<u>113.629</u>	<u>57.787</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober	2.225.891	2.099.117
Tilgang i årets løb	<u>82.743</u>	<u>126.774</u>
Kostpris 30. september	<u>2.308.634</u>	<u>2.225.891</u>
Afskrivninger 1. oktober	-217.644	-154.136
Årets afskrivninger	<u>-70.503</u>	<u>-63.508</u>
Afskrivninger 30. september	<u>-288.147</u>	<u>-217.644</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>2.020.487</u>	<u>2.008.247</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2022	<u>1.570.000</u>	<u>1.570.000</u>
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Tilgang i årets løb	<u>384.905</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>384.905</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>384.905</u>	<u>0</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitut	978.825	171.000	807.825	218.000
	978.825	171.000	807.825	218.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.615 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 2.020 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders bankgæld. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2023 i alt 0 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jens Madsen Invest ApS, CVR-nr. 25 29 55 28, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.380 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Madsen Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	15 - 25 år	0 - 30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Madsen Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.