

# Madsen Ejendomme ApS

Tusbækvej 31, Feldborg, 7540 Haderup

CVR-nr. 37 41 26 86

## Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2022.

---

Jens Madsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderup, den 6. januar 2022

### **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 2020 - 30. september 2021 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.

Holstebro, den 6. januar 2022

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29385

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jens Madsen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Andelskassers Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Jens Madsen Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Årets resultat har i 2020/21 udgjort et overskud på 41 t.kr. mod et overskud sidste år på 50 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.008 t.kr. mod 1.021 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 987 t.kr., hvilket skyldes en stigning i materielle anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 326 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 16,2 % af de samlede aktiver på 2.008 t.kr., hvilket er et fald på 11,7 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Lejeindtægter	172.666	172.666
Andre eksterne omkostninger	-18.702	-17.937
Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme	-33.101	-43.099
<b>Bruttoresultat</b>	<b>120.863</b>	<b>111.630</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.368	-25.695
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>84.495</b>	<b>85.935</b>
2 Finansielle omkostninger	-32.196	-22.085
<b>Resultat før skat</b>	<b>52.299</b>	<b>63.850</b>
Skat af årets resultat	-11.506	-14.047
<b>Årets resultat</b>	<b>40.793</b>	<b>49.803</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	40.793	49.803
<b>Disponeret i alt</b>	<b>40.793</b>	<b>49.803</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendomme	<u>1.944.981</u>	<u>947.288</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.944.981</u>	<u>947.288</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.944.981</u></b>	<b><u>947.288</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.359</u>	<u>12.647</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.359</u>	<u>12.647</u>
	Likvide beholdninger	<u>56.768</u>	<u>61.080</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>63.127</u></b>	<b><u>73.727</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.008.108</u></b>	<b><u>1.021.015</u></b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	276.063	235.270
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>326.063</b>	<b>285.270</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.750	2.356
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.750</b>	<b>2.356</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitut	1.026.809	454.713
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.026.809	454.713
4 Kortfristet del af langfristet gæld	133.000	85.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.995	48.238
Gæld til tilknyttede virksomheder	413.462	95.588
Selskabsskat	24.159	32.893
Anden gæld	3.870	16.957
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	651.486	278.676
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.678.295</b>	<b>733.389</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.008.108</b>	<b>1.021.015</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	185.467	235.467
Årets overførte overskud eller underskud	0	49.803	49.803
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	235.270	285.270
Årets overførte overskud eller underskud	0	40.793	40.793
	<b>50.000</b>	<b>276.063</b>	<b>326.063</b>

**Noter**

	2020/21	2019/20		
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.028	3.586		
Andre finansielle omkostninger	23.168	18.499		
	<b>32.196</b>	<b>22.085</b>		
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Udlejnings- ejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober		1.065.056		
Tilgang		1.034.061		
<b>Kostpris 30. september</b>		<b>2.099.117</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober		117.768		
Årets afskrivninger		36.368		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>		<b>154.136</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>1.944.981</b>		
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020		1.570.000		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 30/9 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til pengeinstitut	1.159.809	133.000	1.026.809	517.000
	<b>1.159.809</b>	<b>133.000</b>	<b>1.026.809</b>	<b>517.000</b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.615 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 1.945 t.kr..

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2021 i alt 0 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jens Madsen Invest ApS, CVR-nr. 25 29 55 28, som administrationsselskab 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 163 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administrationsomkostninger.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

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

### Af- og nedskrivninger

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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. Skatteforpligtelser og -tilgodehavender præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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.