

## **Maders Real CPH K/S**

Skovagervej 10  
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 37 49 75 25

### **Årsrapport for 2023**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. juni 2024

---

Jesper Uttrup  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Maders Real CPH K/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26. June 2024

### **Direktion**

Jesper Uttrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Maders Real CPH K/S

Vi har opstillet årsrapporten for Maders Real CPH K/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.

Hellerup, den 26. June 2024

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
mne18488

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Maders Real CPH K/S  
Skovagervej 10  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 37 49 75 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 22. February 2016

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Jesper Uttrup

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at udøve alle former for investeringer herunder i ejendomme mv. At udøve diverse former for konsulentytelser.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 11.625.001, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 69.959.774.

Selskabet er i regnskabsåret overtaget af nyt ejerselskab i forbindelse med udvikling af ejendommen. I den forbindelse er det sket ny værdiansættelse af ejendommen, der herefter indregnes til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Principændringen medfører en opskrivning på kr. 30.815.855, der kan henregnes til primobalancen. Sammen med øvrige konsekvenser af principændringen forøges primo egenkapitalen med kr. 28.963.154, fra kr. -15.419.874 til kr. 13.543.280. Principændringen er tilpasset i sammenligningstallene og primo egenkapitalen.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Maders Real CPH K/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet har valgt at ændre praksis for indregning af værdien af ejendomme fra Årsregnskabslovens almindelige regler til reglerne for investeringsejendomme.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

### Bruttotab

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

Bruttoresultatet omfatter omsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og lejers bidrag til faste omkostninger og indregnes i resultatopgørelse. Lejeindtægter periodiseres til dækning af perioden frem til regnskabsårets udgang.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger inkluderer omkostninger afholdt til drift af selskabets ejendomme i regnskabsåret, herunder reparation og vedligeholdelsesudgifter, ejendomsskat og el, vand og varme, som ikke opkræves direkte fra lejeren.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af banklån mv.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er som komanditselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejer. Der indregnes derfor ikke aktuel- og udskudt skat i årsregnskabet.

### **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.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-917.776</b>	<b>-777</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>12.589.918</u>	<u>32.670</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.672.142</b>	<b>31.893</b>
Finansielle omkostninger		<u>-47.141</u>	<u>-1.786</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.625.001</u></b>	<b><u>30.107</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.625.001</u>	<u>30.107</u>
		<b><u>11.625.001</u></b>	<b><u>30.107</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>70.450.000</u>	<u>51.954</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>70.450.000</b></u>	<u><b>51.954</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>70.450.000</b></u>	<u><b>51.954</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>43</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>43</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>546</b></u>	<u><b>1.205</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>546</b></u>	<u><b>1.248</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>70.450.546</b></u></u>	<u><u><b>53.202</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		69.959.774	15.397
<b>Egenkapital</b>		<b>69.959.774</b>	<b>15.397</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		256.544	37.391
Anden gæld		234.228	414
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>490.772</b>	<b>37.805</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>490.772</b>	<b>37.805</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>70.450.546</b>	<b>53.202</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	-15.419.874	-15.419.874
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	28.963.154	28.963.154
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	13.543.280	13.543.280
Kontant kapitalforhøjelse	7.400.000	7.400.000
Årets resultat	11.625.001	11.625.001
Tilskud fra koncern	37.391.493	37.391.493
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>69.959.774</b>	<b>69.959.774</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		19.184.145
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		30.815.855
Tilgang i årets løb		<u>7.860.082</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>57.860.082</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		0
Årets værdireguleringer		<u>12.589.918</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>12.589.918</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u><u>70.450.000</u></u></b>
<b>3 Eventualforpligtelser</b>		
Komanditselskabet beskattes transparent hos ejerselskabet, der hæftet for betaling af eventuelle betalbare skatter.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 164.438.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 2.917.000 i selskabets besiddelse. Pantet er ydet for kreditramme, der bliver udbetalt succesivt med byggeprojektets forløb. Pr. 31. december er der ikke trukket på kreditten endnu.		