

---

# ***Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS***

Anne Franks Vej 23, 7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 38 30 71 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /1 2021

Tejs Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 5. januar 2021

## Direktion

Kåre Alex Madsen

Tejs Alex Madsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 5. januar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS  
Anne Franks Vej 23  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 38 30 71 26  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 2. januar 2017  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Holstebro

### Direktion

Kåre Alex Madsen  
Tejs Alex Madsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltensvej 16  
7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.162.733</b>	<b>1.247.213</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	220.627	41.278
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.383.360</b>	<b>1.288.491</b>
Personaleomkostninger	4	-160.000	-90.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.223.360</b>	<b>1.198.491</b>
Finansielle indtægter		0	1.210
Finansielle omkostninger	5	-176.479	-147.258
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.046.881</b>	<b>1.052.443</b>
Skat af årets resultat	6	-230.731	-230.654
<b>Årets resultat</b>		<b>816.150</b>	<b>821.789</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		816.150	821.789
		<b>816.150</b>	<b>821.789</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Investeringsejendomme		23.434.063	20.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>23.434.063</b>	<b>20.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.434.063</b>	<b>20.300.000</b>
Likvide beholdninger		539	0
Omsætningsaktiver		539	0
<b>Aktiver</b>		<b>23.434.602</b>	<b>20.300.000</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.409.851	6.593.701
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>7.459.851</b>	<b>6.643.701</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	1.646.000	1.554.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.646.000</b>	<b>1.554.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.808.915	10.390.211
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>10.808.915</b>	<b>10.390.211</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	225.376	136.507
Kreditinstitutter		1.265.948	716.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.545	35.117
Gæld til tilknyttede virksomheder		631.318	172.256
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		850.708	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		138.731	170.654
Deposita		236.650	453.950
Anden gæld		78.665	17.339
Periodeafgrænsningsposter		16.895	10.084
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.519.836</b>	<b>1.712.088</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.328.751</b>	<b>12.102.299</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.434.602</b>	<b>20.300.000</b>
Usædvanlige forhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Det forventes ikke, at udbruddet vil komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	220.627	41.278
	<b>220.627</b>	<b>41.278</b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	160.000	90.000
	<b>160.000</b>	<b>90.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	665	1.888
Andre finansielle omkostninger	175.814	145.370
	<b>176.479</b>	<b>147.258</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	138.731	170.654
Årets udskudte skat	<u>92.000</u>	<u>60.000</u>
	<b><u>230.731</u></b>	<b><u>230.654</u></b>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober		14.034.782
Tilgang i årets løb		<u>2.913.436</u>
Kostpris 30. september		<u>16.948.218</u>
Værdireguleringer 1. oktober		6.265.218
Årets værdireguleringer		<u>220.627</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>6.485.845</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b><u>23.434.063</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor:

Afkastkravet udgør 5,50 - 6,25 % af nettolejen for porteføljen af primært erhvervsejendomme i Holstebro.

Investeringsejendomme, som er projektejendomme, indregnes til kostpris, indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

	2020 DKK	2019 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør		
Udlejningsejendomme	20.540.000	20.300.000
Projektejendomme, kostpris	2.894.063	0
Budgetperiode	12 mdr	12 mdr

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	6.593.701	6.643.701
Årets resultat	0	816.150	816.150
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>7.409.851</b>	<b>7.459.851</b>

## 9 Hensættelse til udskudt skat

	2020 DKK	2019 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.646.000	1.554.000
	<b>1.646.000</b>	<b>1.554.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.484.780	8.852.402
Mellem 1 og 5 år	2.324.135	1.537.809
Langfristet del	<u>10.808.915</u>	<u>10.390.211</u>
Inden for 1 år	225.376	136.507
	<u><b>11.034.291</b></u>	<u><b>10.526.718</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.434.063	20.300.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev i ejendommen, Nørregade 23	0	1.500.000
Ejerpantebrev i ejendommen, Nørregade 21	0	1.500.000
Ejerpantebrev i ejendommen, Nørregade 17	3.401.000	0

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Madsen Holding Holstebro ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 Madsen Holding, Holstebro ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Efter første indregning måles investeringsejendomme, som er projektejendomme, til kostpris, indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.