

---

# *Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS*

Anne Franks Vej 23, 7500 Holstebro

Årsrapport for  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

---

CVR-nr. 38 30 71 26

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 4/1 2023

Tejs Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	4
Balance 30. september 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 4. januar 2023

## Direktion

Kåre Alex Madsen  
Direktør

Tejs Alex Madsen  
Direktør

# 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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 4. januar 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

mne23324

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS Anne Franks Vej 23 7500 Holstebro  CVR-nr: 38 30 71 26 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 2. januar 2017 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Holstebro
<b>Direktion</b>	Kåre Alex Madsen Tejs Alex Madsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.030.655</b>	<b>1.153.256</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	1.639.715	808.193
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>3.670.370</b>	<b>1.961.449</b>
Personaleomkostninger	3	-360.000	-324.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.310.370</b>	<b>1.637.449</b>
Finansielle omkostninger	4	-236.472	-186.349
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.073.898</b>	<b>1.451.100</b>
Skat af årets resultat	5	-677.790	-318.661
<b>Årets resultat</b>		<b>2.396.108</b>	<b>1.132.439</b>

### Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.396.108	1.132.439
	<b>2.396.108</b>	<b>1.132.439</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsjendomme		32.230.000	28.034.594
Materielle anlægsaktiver	6	<u>32.230.000</u>	<u>28.034.594</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>32.230.000</u></b>	<b><u>28.034.594</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		287.852	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>1.844</u>
Tilgodehavender		<u>287.852</u>	<u>1.844</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>428.931</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>716.783</u></b>	<b><u>1.844</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>32.946.783</u></b>	<b><u>28.036.438</u></b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.938.398	8.542.290
<b>Egenkapital</b>		<b>10.988.398</b>	<b>8.592.290</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.262.000	1.862.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.262.000</b>	<b>1.862.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.915.353	10.266.827
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>17.915.353</b>	<b>10.266.827</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	588.402	511.930
Kreditinstitutter		0	2.655.848
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.850	29.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.197	894.998
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.222	1.004.512
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		25.833	1.697.605
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		383.234	102.661
Deposita		571.550	362.250
Anden gæld		108.485	56.417
Periodeafgrænsningsposter		7.259	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.781.032</b>	<b>7.315.321</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.696.385</b>	<b>17.582.148</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.946.783</b>	<b>28.036.438</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	8.542.290	8.592.290
Årets resultat	0	2.396.108	2.396.108
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>10.938.398</b>	<b>10.988.398</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

1.639.715	808.193
<u>1.639.715</u>	<u>808.193</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 3. Personaleomkostninger

Lønninger

360.000	324.000
<u>360.000</u>	<u>324.000</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2</u>	<u>2</u>
----------	----------

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

11.708	14.758
--------	--------

Andre finansielle omkostninger

224.764	171.591
<u>236.472</u>	<u>186.349</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

277.790	102.661
---------	---------

Årets udskudte skat

400.000	216.000
<u>677.790</u>	<u>318.661</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	20.740.556
Tilgang i årets løb	2.555.691
Kostpris 30. september	<u>23.296.247</u>
Værdireguleringer 1. oktober	7.294.038
Årets værdireguleringer	1.639.715
Værdireguleringer 30. september	<u>8.933.753</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>32.230.000</u></b>

### 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 revurderer 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.

	<u>2021/22</u>
Udlejningsejendomme	32.230.000
Projektejendomme, kostpris	0
Budgetperiode	12 mdr.

# Noter til årsregnskabet

## 7. 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	15.545.064	7.839.763
Mellem 1 og 5 år	<u>2.370.289</u>	<u>2.427.064</u>
Langfristet del	17.915.353	10.266.827
Inden for 1 år	<u>588.402</u>	<u>511.930</u>
	<b><u>18.503.755</u></b>	<b><u>10.778.757</u></b>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 20.990.000 21.830.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev i ejendommen, Nørregade 17 11.240.000 6.204.593

### Andre 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS for 2021/22 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.

Årsregnskabet for 2021/22 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med Madsen Holding, Holstebro ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2022 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 ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres 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.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende varmeregnskab.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## 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 provenuet 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 nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

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