

# Madsen & Kastberg Ejendomme ApS

Valhøjs Alle 152, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 40 92 28 49

## Årsrapport for regnskabsåret 08.11.19 - 31.12.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.02.21

Brian Kastberg Grün  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Madsen & Kastberg Ejendomme ApS  
Valhøjs Alle 152  
2610 Rødovre  
Telefon: 70 70 71 70  
Hjemsted: Rødovre  
CVR-nr.: 40 92 28 49  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Brian Kastberg Grün  
Rasmus Boiden Madsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 08.11.19 - 31.12.20 for Madsen & Kastberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 08.11.19 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 5. februar 2021

**Direktionen**

Brian Kastberg Grün

Rasmus Boiden Madsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Madsen & Kastberg Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Madsen & Kastberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 08.11.19 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 08.11.19 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 5. februar 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34326

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed, herunder projektudvikling, eje, drive, administrere og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 08.11.19 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -85.697. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.303.

Madsen & Kastberg Ejendomme ApS har i sit første regnskabsår købt 2 ejendomme: Valhøjs Alle 154 og Valhøjs Alle 152, 2610 Rødovre. Begge ejendomme har på nuværende tidspunkt et stort potentiale i forhold til attraktiv udlejning. Ejendommene er naboejendomme, hvilket også skaber gode muligheder på længere sigt, hvor ejendommene eventuelt kan udvikles til eksempelvis boliger.

Begge ejendomme er fuldt udlejet på gode kontrakter. Den løbende drift i selskabet vil derfor i 2021 generere både likviditets- og driftsoverskud.

Årets resultat i 2020 er præget af de engangsomkostninger, der har været i forbindelse med handlerne. Valhøjs Alle 152 er handlet pr. 01.12.2020, hvilket betyder, at lejeindtægterne på denne ejendom ikke modsvarer de omkostninger, der har været i forbindelse med handlen og den efterfølgende udlejning.

Selskabsledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har grundet årets underskud tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Det er ledelsens vurdering, at selskabet ved egen drift kan reetablere egenkapitalen i det kommende regnskabsår, idet selskabet budgetterer med et overskud for 2021 baseret på de eksisterende lejeindtægter. Samtidig forventes selskabets gæld til moderselskabet Madsen & Kastberg Gruppen A/S på t.DKK 7.249 ikke at skulle indfries, før der er likviditet hertil. På denne baggrund forventes den fortsatte drift at kunne opretholdes.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	08.11.19
Note	31.12.20
	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>166.450</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-84.801
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>81.649</b>
<sup>2</sup> Finansielle omkostninger	-190.877
<b>Resultat før skat</b>	<b>-109.228</b>
Skat af årets resultat	23.531
<b>Årets resultat</b>	<b>-85.697</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-85.697
<b>I alt</b>	<b>-85.697</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.20
		DKK
Note		
	Grunde og bygninger	17.419.341
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.419.341</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.419.341</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.381
	Udskudt skatteaktiv	23.531
	Andre tilgodehavender	12.187
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>83.099</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>307.870</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>390.969</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.810.310</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20
		DKK
Note		
	Selskabskapital	100.000
	Overført resultat	-85.697
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.303</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	9.006.143
3	Deposita	354.643
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.360.786</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	460.062
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	139.553
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.797.701
	Periodeafgrænsningsposter	37.905
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.435.221</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.796.007</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.810.310</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6	Nærtstående parter	

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 08.11.19 - 31.12.20			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	100.000	0	100.000
Forslag til resultatdisponering	0	-85.697	-85.697
Saldo pr. 31.12.20	100.000	-85.697	14.303

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har grundet årets underskud tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Det er ledelsens vurdering, at selskabet ved egen drift kan reetablere egenkapitalen i det kommende regnskabsår, idet selskabet budgetterer med et overskud for 2021 baseret på de eksisterende lejeindtægter. Samtidig forventes selskabets gæld til moderselskabet Madsen & Kastberg Gruppen A/S på t.DKK 7.249 ikke at skulle indfries, før der er likviditet hertil. På denne baggrund forventes den fortsatte drift at kunne opretholdes.

08.11.19  
31.12.20  
DKK

## 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	107.737
Renteomkostninger i øvrigt	69.619
Øvrige finansielle omkostninger	13.521
I alt	190.877

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	460.062	7.247.230	9.466.205
Deposita	0	0	354.643
I alt	460.062	7.247.230	9.820.848

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 17.419.

#### 6. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Madsen & Kastberg Gruppen A/S, Rødovre.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	10-50	4.686.764

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.