

# **Krøll Madsen Erhvervsejendomme ApS**

**Dæmningen 93, Strib, 5500 Middelfart**

**CVR-nr. 41 39 33 27**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2023.

---

Nikolaj Krøll 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. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Krøll Madsen Erhvervsejendomme 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 4. juli 2023

### Direktion

Nikolaj Krøll Madsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Krøll Madsen Erhvervsejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Krøll Madsen Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres 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.

Randers SØ, den 4. juli 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen  
statsautoriseret revisor  
mne19677

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Krøll Madsen Erhvervsejendomme ApS Dæmningen 93, Strib 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 41 39 33 27
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nikolaj Krøll Madsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Krøll Madsen Family Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i erhvervsejendomme samt udlejning af erhvervsejendomme eller anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 307 t.kr. mod 336 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 237 t.kr. mod 262 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernen har oparbejdet en større gæld til Skattestyrelsen bestående af kildeskatter. Koncernen er i dialog med skattestyrelsen og der arbejdes på mulighederne for ny finansiering i form af øget kreditramme hos pengeinstitut.

Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>307.312</b>	<b>336.000</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-2.534	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>304.778</b>	<b>336.000</b>
Skat af årets resultat	-67.622	-73.900
<b>Årets resultat</b>	<b>237.156</b>	<b>262.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	237.156	262.100
<b>Disponeret i alt</b>	<b>237.156</b>	<b>262.100</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	5.700.000	5.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.700.000</u>	<u>5.700.000</u>
Deposita	131.250	131.250
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>131.250</u>	<u>131.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.831.250</u></b>	<b><u>5.831.250</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.148	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	40.078
Andre tilgodehavender	20.500	0
Tilgodehavender i alt	<u>23.648</u>	<u>40.078</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.648</u></b>	<b><u>40.078</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.854.898</u></b>	<b><u>5.871.328</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	636.931	399.775
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>676.931</b>	<b>439.775</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	98.996	98.996
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>98.996</b>	<b>98.996</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Anden gæld	4.496.000	5.168.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.496.000	5.168.000
Kortfristet del af langfristet gæld	336.000	0
Gæld til pengeinstitutter	209	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	35.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	40.078
Selskabsskat	0	14.982
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	18.106	0
Anden gæld	183.656	99.497
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	582.971	164.557
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.078.971</b>	<b>5.332.557</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.854.898</b>	<b>5.871.328</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	137.675	177.675
Årets overførte overskud eller underskud	0	262.100	262.100
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	399.775	439.775
Årets overførte overskud eller underskud	0	237.156	237.156
	<b>40.000</b>	<b>636.931</b>	<b>676.931</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Koncernen har oparbejdet en større gæld til Skattestyrelsen bestående af kildeskatter. Koncernen er i dialog med skattestyrelsen og der arbejdes på mulighederne for ny finansiering i form af øget kreditramme hos pengeinstitut.

Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	4.832.000	4.832.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-336.000</u>	<u>336.000</u>
	<b><u>4.496.000</u></b>	<b><u>5.168.000</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>1.680.000</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Krøll Madsen Ejendomme ApS, CVR-nr. 37989681, som er administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Krøll Madsen Erhvervsejendomme 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.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver udgør forudbetaling i forbindelse med aftale om købsret.

### 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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Krøll Madsen Erhvervsejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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