



# Alex Madsen Ejendomme IVS

St.Voldgade 10, 8900 Randers C

CVR-nr. 38 44 16 20

## Årsrapport

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2021.

---

Lasse Larsen Brander  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 7           |
| Balance   | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10          |
| Noter   | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Alex Madsen Ejendomme IVS.

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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 16. november 2021

### Direktion

Lasse Larsen Brander

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Alex Madsen Ejendomme IVS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alex Madsen Ejendomme IVS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Hadsund, den 16. november 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>        | Alex Madsen Ejendomme IVS<br>St. Voldgade 10<br>8900 Randers C                         |
|                         | CVR-nr.: 38 44 16 20   |
|                         | Stiftet: 10. februar 2017  |
|                         | Hjemsted: Randers  |
|                         | Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021<br>4. regnskabsår                            |
| <b>Direktion</b>        | Lasse Larsen Brander   |
| <b>Revision</b>         | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Ringvejen 8<br>9560 Hadsund |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Ejvind Madsen Holding ApS, Randers   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i eje anpartar og anden hermed tilknyttet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -6.937 kr. mod -5.376 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.497.105 kr. mod 259.452 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er selskabet blevet omdannet til et ApS.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>  | <u>2020/21</u>   | <u>2019/20</u> |
|--|------------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>   | <b>-6.937</b>    | <b>-5.376</b>  |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed            | 1.568.785        | 314.419        |
| Andre finansielle indtægter                                | 52               | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger                            | -66.345          | -65.101        |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>1.495.555</b> | <b>243.942</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 1.550            | 15.510         |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>1.497.105</b> | <b>259.452</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 1.568.785        | 314.419        |
| Disponeret fra overført resultat                           | -71.680          | -54.967        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>1.497.105</b> | <b>259.452</b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>                         |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note                                   | 2021             | 2020             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                   |                  |                  |
| 1 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 5.684.644        | 4.115.859        |
| Finansielle anlægsaktiver i alt        | 5.684.644        | 4.115.859        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>             | <b>5.684.644</b> | <b>4.115.859</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>               |                  |                  |
| Tilgodehavende selskabsskat            | 1.550            | 38.258           |
| Andre tilgodehavender                  | 4.684            | 0                |
| Tilgodehavender i alt                  | 6.234            | 38.258           |
| Likvide beholdninger                   | 0                | 16.954           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>         | <b>6.234</b>     | <b>55.212</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                   | <b>5.690.878</b> | <b>4.171.071</b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note   | 2021             | 2020             |
| <b>Egenkapital</b>   |                  |                  |
| Virksomhedskapital   | 10.000           | 10.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.554.644        | 1.985.859        |
| Overført resultat  | -136.700         | -65.020          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>3.427.944</b> | <b>1.930.839</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                  |                  |
| Gæld til tilknyttet virksomhed                             | 2.262.934        | 2.234.848        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 2.262.934        | 2.234.848        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 0                | 5.384            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 0                | 5.384            |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>2.262.934</b> | <b>2.240.232</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>5.690.878</b> | <b>4.171.071</b> |

**2 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

|                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------|---------------------------|---|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2019 | 10.000                    | 1.671.440   | -10.053                  | 1.671.387        |
| Resultatandel            | 0                         | 314.419   | -54.967                  | 259.452          |
| Egenkapital 1. juli 2020 | 10.000                    | 1.985.859   | -65.020                  | 1.930.839        |
| Resultatandel            | 0                         | 1.568.785   | -71.680                  | 1.497.105        |
|                          | <b>10.000</b>             | <b>3.554.644</b>  | <b>-136.700</b>          | <b>3.427.944</b> |

## Noter

|  | 2020/21          | 2019/20          |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b> |                  |                  |
| Anskaffelsessum 1. juli 2020                   | 2.130.000        | 2.130.000        |
| <b>Kostpris 30. juni 2021</b>                  | <b>2.130.000</b> | <b>2.130.000</b> |
| Opskrivninger 1. juli 2020                     | 1.985.859        | 1.671.440        |
| Årets resultat efter skat                      | 1.568.785        | 314.419          |
| <b>Opskrivninger 30. juni 2021</b>             | <b>3.554.644</b> | <b>1.985.859</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>     | <b>5.684.644</b> | <b>4.115.859</b> |

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

|                                       | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat | Regnskabs-<br>mæssig værdi<br>hos Alex<br>Madsen<br>Ejendomme<br>IVS |
|---------------------------------------|-----------|-------------|----------------|--|
| Ejvind Madsen Holding ApS,<br>Randers | 100 %     | 5.684.644   | 1.568.785      | 5.684.644  |

## 2. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret skatteaktiv på t.kr. 15.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejvind Madsen Holding ApS, CVR-nr. 28655347 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Alex Madsen Ejendomme IVS 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Alex Madsen Ejendomme IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealisationsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

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