

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2024**

**Mada Ejendomme ApS**  
Køgevej 51  
4653 Karise

CVR nr. 30817931

**Indsender:**  
Revisionskontoret i Faxe  
Granvej 2  
4640 Faxe

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 17. juli 2025

**Dirigent**  
Henrik Gerner Belt

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Mada Ejendomme ApS  
Køgevej 51  
4653 Karise

CVR-nr.: 30817931  
Stiftelsesdato: 06.09.07  
Hjemsted: Faxe Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Henrik Gerner Belt

### Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE  
Registrerede revisorer FSR  
Granvej 2  
4640 Faxe

### Bankforbindelse

Nykredit Erhverv  
Kalvebod Brygge 47  
1560 København V

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
17. juli 2025, på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2024 et resultat før skat på kr. -2.076.883. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet er presset likviditetsmæssigt, og kan ikke honorere sine gældsforpligtelser rettidigt. Hvis selskabet skal være i stand til at fortsætte driften de kommende 12 måneder, er det en betingelse at nuværende kreditter kan opretholdes, alternativt skal der tilføres ny kapital.

Vi forventer at kunne skaffe den fornødne kapital, og aflægger årsregnskabet med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Mada Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karise, den 17. juli 2025

### Direktion:

Henrik Gerner Belt

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision:

Det indstilles til generalforsamlingen den 17. juli 2025, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Mada Ejendomme ApS

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabets note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Vi har ikke været i stand til at kontrollere selskabets indtægter vedrørende udlejning og fakturering for udført arbejde, ligesom vi ikke har kunne indhente eksterne bekræftelser for tilgodehavender fra salg og forpligtelser. Som følge af begrænsninger i vores arbejde pålagt af selskabets ledelse, har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af disse posters beløb er nødvendige.

### 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.

### 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Oplysninger vedrørende ledelsesansvar

Som følge af manglende arbejdsgiverregistrering har selskabet udbetalt løn og tilbageholdt A-skat og AM-bidrag, uden at det er blevet indberettet til E-indkomst.

Forholdet er i strid med Kildeskatteloven, og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Faxe, den 17. juli 2025

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste/-tab		272.886	411.690
Personaleomkostninger	2.	-97.361	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-117.232	-117.232
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>58.293</b>	<b>294.458</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	64.648
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-1.920.569	-32.886
Andre finansielle omkostninger		-214.607	-188.402
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-2.076.883</b>	<b>137.818</b>
Skat af årets resultat	3.	32.215	-30.368
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2.044.668</b>	<b>107.450</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.044.668	107.450
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-2.044.668</b>	<b>107.450</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4.		
Grunde og bygninger		4.626.690	4.743.922
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.626.690</b>	<b>4.743.922</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.626.690</b>	<b>4.743.922</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.320.063
Andre tilgodehavender		33.282	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>33.282</b>	<b>2.320.063</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>33.282</b>	<b>2.320.063</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.659.972</b>	<b>7.063.985</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		-906.117	1.138.552
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-781.117</b>	<b>1.263.552</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		212.912	245.127
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>212.912</b>	<b>245.127</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5.		
Gæld til kreditinstitutter		3.337.138	3.533.570
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.337.138</b>	<b>3.533.570</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		288.693	299.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.740	50.740
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.129.305	1.129.305
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		405.611	542.311
Periodeafgrænsningsposter		4.690	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.891.039</b>	<b>2.021.736</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.228.177</b>	<b>5.555.306</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.659.972</b>	<b>7.063.985</b>
Eventualforpligtelser	6.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7.		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, 1. januar 2024	125.000	1.138.552	1.263.552
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-2.044.669	-2.044.669
<b>Egenkapital, 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>-906.117</b>	<b>-781.117</b>
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital, 1. januar 2023	125.000	1.031.102	1.156.102
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	107.450	107.450
<b>Egenkapital, 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>1.138.552</b>	<b>1.263.552</b>

## Noter

### 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er likviditetsmæssigt presset, og har brug for at udvidelse af nuværende kreditforhold. Selskabets ledelse forventer at kunne skaffe den fornødne likviditet til at fortsætte driften.

	2024	2023
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	96.965	0
Andre omkostninger til social sikring	396	0
	<u>97.361</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
	2024	2023
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	14.894
Regulering af udskudt skat	-32.215	15.474
	<u>-32.215</u>	<u>30.368</u>

### 4. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo

6.600.119

#### Anskaffelsessum, ultimo

6.600.119

#### Akkumulerede af- og nedskrivninger:

Af- og nedskrivninger, primo

-1.856.197

Årets af- og nedskrivninger

-117.232

#### Af- og nedskrivninger, ultimo

-1.973.429

#### Bogført værdi, ultimo

4.626.690

	2024	2023
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	2.489.580	2.760.380

### 6. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Den samlede selskabsskatteforpligtelse for koncernen udgør kr. 0

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået en tilbagetrædelseserklæring på kr. 1.500.000 til fordel for Nykredit Erhverv vedrørende tilgodehavende hos Kilroy Indbo A/S u/konkurs.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.533.571, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 4.626.690.

Endvidere er der på selskabets ejendom Køgevej 51, 4653 Karise, tinglyst udlæg kr. 75.444 til Skatteforvaltningen.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mada Ejendomme ApS 2024 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen består af udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, for de relevante perioder. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.