

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Krøll Madsen Ejendomme ApS**

**Dæmningen 93, Strib, 5500 Middelfart**

**CVR-nr. 37 98 96 81**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juli 2025.

---

Mogens 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 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Krøll Madsen Ejendomme 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 25. juli 2025

### Direktion

Mogens Madsen  
Adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Krøll Madsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Krøll Madsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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.

København, den 25. juli 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Ulrik Bloch-Sørensen

statsautoriseret revisor  
mne2913

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Krøll Madsen Ejendomme ApS  
Dæmningen 93, Strib  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 37 98 96 81

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Mogens Madsen, Adm. direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i ejendomme samt udlejning af ejendomme eller anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -152 t.kr. mod 121 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -152 t.kr. mod -2.419 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Væsentlige fejl i årsrapporten for 2023

Selskabet har konstateret, at selskabets årsrapport for regnskabsåret 2023 var behæftet med væsentlige fejl. Fejlen skyldtes væsentligst, at årsrapporten blev genereret ud fra et forkert regnskabsgrundlag, herunder særligt, at selskabets salg af ejendommene i 2023 og væsentlige tab på udlån i 2023 ikke blev indregnet i årsrapporten.

Resultatet for 2023 var som følge heraf opgjort for positivt med 2.244 tkr. for meget, og egenkapitalen per 31. december 2023 var opgjort for positivt med 2.152 tkr. for meget. Sammenligningstallene for 2023 er korrigeret herfor, og differencen er ført direkte på egenkapitalen.

Selskabet er for tiden uden aktiviteter, og selskabet har mistet hele selskabskapitalen.

Selskabet forventes opløst i løbet af 2025. Selskabsdeltagere har givet tilsagn om at tilføre kapital i et tilstrækkeligt til, at selskabet kan gennemføre en solvent likvidation.

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

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-151.812</b>	<b>120.762</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.230.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-151.812</b>	<b>-1.109.238</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-78	-1.531.953
<b>Resultat før skat</b>	<b>-151.890</b>	<b>-2.641.191</b>
Skat af årets resultat	0	221.769
<b>Årets resultat</b>	<b>-151.890</b>	<b>-2.419.422</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-151.890	-2.419.422
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-151.890</b>	<b>-2.419.422</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>239.762</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>239.762</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>239.762</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>239.762</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-223.652	-71.762
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-173.652</b>	<b>-21.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	131.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	131.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	0
Selskabsskat	31.829	31.751
Anden gæld	98.073	98.073
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	173.652	129.824
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>173.652</b>	<b>261.524</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>239.762</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.347.660	2.397.660
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.419.422	-2.419.422
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-71.762	-21.762
Årets overførte overskud eller underskud	0	-151.890	-151.890
	<b>50.000</b>	<b>-223.652</b>	<b>-173.652</b>

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	0	4.301.960
Afgang i årets løb	0	-4.301.960
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	0	1.218.040
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.218.040
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

31/12 2024

31/12 2023

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Krøll Madsen Ejendomme 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.

### Væsentlige fejl i årsrapport for 2023

Selskabet har konstateret, at selskabets årsrapport for regnskabsåret 2023 var behæftet med væsentlige fejl. Fejlen skyldtes væsentligst, at årsrapporten blev genereret ud fra et forkert regnskabsgrundlag, herunder særligt, at selskabets salg af ejendommene i 2023 og væsentlige tab på udlån i 2023 ikke blev indregnet i årsrapporten.

Resultatet for 2023 var som følge heraf opgjort for positivt med 2.244 tkr. for meget, og egenkapitalen per 31. december 2023 var opgjort for positivt med 2.152 tkr. for meget. Sammenligningstallene for 2023 er korrigeret herfor, og differencen er ført direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### 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.

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 ændring af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mogens Madsen

### Direktør og dirigent

Serienummer: 27759ec0-c4e8-46bb-98c7-7ea1b2f375b8

IP: 45.10.xxx.xxx

2025-07-25 12:08:19 UTC



## Ulrik Bloch-Sørensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 91e7e677-a23e-4b52-8f77-6b4833c44f97

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-07-25 12:35:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.