

Maders Real CPH K/S

Skovagervej 10
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 37 49 75 25

Årsrapport for 2024

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
ordinære generalforsamling den 6. juni
2025

Jesper Uttrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Maders Real CPH K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 6. juni 2025

Direktion

Jesper Uttrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Maders Real CPH K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Maders Real CPH K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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 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, 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 regnskabsbrugere 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Hellerup, den 6. juni 2025

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
mne18488

Maders Real CPH K/S
Skovagervej 10
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 37 49 75 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 22. februar 2016

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Jesper Uttrup

Revision

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

s væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at udøve alle former for investeringer, herunder i ejendomme m.v., samt at udøve diverse former for konsulentytelser.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 58.459.521, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 128.419.295.

Kommanditselskabet har, efter ejerskiftet i 2023, gennemført opførelsen af en ny ejendom med henblik på ibrugtagning primo 2025.

Idet selskabets byggelån afløses af et kreditforeningslån i foråret 2025, er byggelånet klassificeret som kortfristet lån, hvilket medfører, at likviditetsgraden fremstår negativ med 127 mio. kr. På tidspunktet for regnskabets underskrift er byggelånet indfriet med provenuet fra et nyt kreditforeningslån, der i regnskabet for 2025 vil blive præsenteret som langfristet gæld, hvorefter likviditetsgraden vil være positiv med ca. 10 mio. kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I forbindelse med ibrugtagningen af ejendommen i starten af 2025 er der opnået kreditforeningsfinansiering til afløsning af byggelånet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Maders Real CPH K/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter, med fradrag af andre eksterne omkostninger herunder omkostninger til drift af ejendommen.

Huslejeindtægter

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter svarende til de perioder, de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, men indregnes i ejerselskabets skattegrundlag. Derfor er der ikke indregnet eller hensat særskilt skat i årsregnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nykredit.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, men indregnes i partnerens skattegrundlag. Derfor er der ikke indregnet eller hensat særskilt skat i årsregnskabet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	t.kr.
Bruttotab		-6.669.330	-919
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>73.304.678</u>	<u>12.590</u>
Resultat før finansielle poster		66.635.348	11.671
Finansielle omkostninger		<u>-8.175.827</u>	<u>-46</u>
Årets resultat		<u>58.459.521</u>	<u>11.625</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		80.000.000	0
Overført resultat		<u>-21.540.479</u>	<u>11.625</u>
		<u>58.459.521</u>	<u>11.625</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>259.000.000</u>	<u>70.450</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>259.000.000</u>	<u>70.450</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>259.000.000</u>	<u>70.450</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.414.232</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.414.232</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>3.280.631</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.694.863</u>	<u>1</u>
Aktiver i alt		<u>264.694.863</u>	<u>70.451</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> t.kr.
Passiver			
Overført resultat		48.419.295	69.959
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000.000	0
Egenkapital		<u>128.419.295</u>	<u>69.959</u>
Deposita		3.168.721	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.168.721</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	123.770.655	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.524.566	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		811.626	460
Anden gæld		0	32
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>133.106.847</u>	<u>492</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>136.275.568</u>	<u>492</u>
Passiver i alt		<u><u>264.694.863</u></u>	<u><u>70.451</u></u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	69.959.774	0	69.959.774
Årets resultat	-21.540.479	80.000.000	58.459.521
Egenkapital 31. december 2024	48.419.295	80.000.000	128.419.295

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024		57.860.082
Tilgang i årets løb		<u>115.245.322</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>173.105.404</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		12.589.918
Årets værdireguleringer		<u>73.304.678</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>85.894.596</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u><u>259.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommen opføres som beboelse med erhvervsmæssig parkeringsgæld, og er beliggende i Nørrebro Lygten området med adressen Drejervej 22.

Dagsværdien af hver enkelt investeringsejendom pr. 31. december 2024 er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen er baseret på et 10-årigt budget. Ledelsens skøn over afkastkravet, herunder input fra en ekstern erhvervsvurderingsspecialist, har fastsat kapitaliseringsrenten til 4,25%. På baggrund heraf er investeringsejendommen indregnet til DKK 259.000.000.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på skøn og afhænger af en række usikre faktorer, herunder forventet udvikling på ejendomsmarkedet samt ejendommens attraktivitet. Ledelsen vurderer, at erhvervsvurderingsspecialistens vurdering udgør det bedste mål for ejendommens værdi pr. 31. december 2024.

Forudsætningerne nedenfor er baseret på en samlet værdi på DKK 259.000.000:

- Bruttolejeindtægt pr. m²: DKK 2.450
- Nettolejeindtægt pr. m²: DKK 2.190
- Bruttoudlejningsværdi pr. m²: DKK 51.700

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalyse for værdiansættelsen:

- Ved en afkastprocent på 4,00% (4,25% minus 0,25%) estimeres værdien til DKK 276.470.000
- Ved en afkastprocent på 4,50% (4,25% plus 0,25%) estimeres værdien til DKK 253.700.000
- Kapitaliseringsrente: 4,25%
- Netto driftsindtægt: DKK 11.025.000

Virksomhedens investeringsejendom er målt til dagsværdi efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Det er Maders Real CPH K/S vurdering, at en kapitaliseringsrente på 4,25% stadig indregner en hvis form for rentefrygt, idet en kapitaliseringsrente på 4,25% er 46 basispunkter højere end hvad den nuværende realrente normalt ville foreskrive, baseret på en historisk 15-årig analyse horisont.

- Ved en afkastprocent på 3,8% estimeres værdien til DKK 290.900.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	0	123.770.655	123.770.655	0
Deposita	0	3.168.721	0	3.168.721
	0	126.939.376	123.770.655	3.168.721

I forbindelse med ibrugtagning af ejendommen i starten af 2025 er der opnået kreditforeningsfinansiering til afløsning for byggelånet.

4 Eventualforpligtelser

Komanditselskabet beskattes transparent hos ejerselskabet, der hæftet for betaling af eventuelle betalbare skatter.

Selskabet har ved hurtig afgørelse opnået delvist tilsagn om afgørelse i selskabets favør. Det er forventningen, at voldgiften vil stadfæste hurtig afgørelsens konklusion. Selskabet har taget de fornødne reservationer i byggeprojektet til at kunne rumme eventuelle økonomiske konsekvenser, skulle sagen falde negativt ud.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 164.438.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 2.917.000 i selskabets besiddelse. Pantet er ydet for en kreditramme, der bliver udbetalt succesivt med byggeprojektets forløb.