



# Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS

Anne Franks Vej 23, 7500 Holstebro

**Årsrapport for  
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 38 30 71 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15/12/2025

**Tejs Alex Madsen**  
Dirigent





---

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. december 2025

### Direktion

Kåre Alex Madsen  
direktør

Tejs Alex Madsen  
direktør



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Holstebro, den 15. december 2025

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS  
Anne Franks Vej 23  
7500 Holstebro  
CVR-nr: 38 30 71 26  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 2. januar 2017  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Holstebro

### Direktion

Kåre Alex Madsen  
Tejs Alex Madsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltensvej 16  
7500 Holstebro



## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>2.766.615</b>	<b>2.810.998</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	40.000	490.221
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>2.806.615</b>	<b>3.301.219</b>
Personaleomkostninger	3	-360.000	-360.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.446.615</b>	<b>2.941.219</b>
Finansielle indtægter	4	0	14.895
Finansielle omkostninger	5	-778.004	-946.501
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.668.611</b>	<b>2.009.613</b>
Skat af årets resultat	6	-367.545	-442.492
<b>Årets resultat</b>		<b>1.301.066</b>	<b>1.567.121</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.301.066	1.567.121
	<b>1.301.066</b>	<b>1.567.121</b>



## Balance 30. september 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		45.160.000	45.120.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>45.160.000</b>	<b>45.120.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.160.000</b>	<b>45.120.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	581.992
Periodeafgrænsningsposter		0	9.422
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>591.414</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.876</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>117.876</b>	<b>591.414</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.277.876</b>	<b>45.711.414</b>



## Balance 30. september 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.927.340	13.626.274
<b>Egenkapital</b>		<b>14.977.340</b>	<b>13.676.274</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.653.000	2.569.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.653.000</b>	<b>2.569.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.296.012	16.204.475
Kreditinstitutter		0	6.559.657
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>22.296.012</b>	<b>22.764.132</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	866.038	833.835
Kreditinstitutter	8	0	4.347.295
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.135	39.088
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.814.551	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		544.696	454.212
Deposita		891.356	894.206
Anden gæld		119.565	125.372
Periodeafgrænsningsposter		68.183	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.351.524</b>	<b>6.702.008</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.647.536</b>	<b>29.466.140</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.277.876</b>	<b>45.711.414</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	50.000	13.626.274	13.676.274
Årets resultat	0	1.301.066	1.301.066
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>14.927.340</b>	<b>14.977.340</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	40.000	490.221
	<b>40.000</b>	<b>490.221</b>

### 3. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	360.000	360.000
	<b>360.000</b>	<b>360.000</b>

<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
---	----------	----------

### 4. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	14.895
	<b>0</b>	<b>14.895</b>

### 5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	21.491	8.763
Andre finansielle omkostninger	756.513	937.738
	<b>778.004</b>	<b>946.501</b>



## Noter til årsregnskabet

### 6. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	283.545	259.492
Årets udskudte skat	84.000	183.000
	<b>367.545</b>	<b>442.492</b>

### 7. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober	35.306.026
Kostpris 30. september	<u>35.306.026</u>
Værdireguleringer 1. oktober	9.813.974
Årets værdireguleringer	40.000
Værdireguleringer 30. september	<u>9.853.974</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>45.160.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Afkastkravet udgør 5,5 % - 6,75 % af nettolejen for porteføljen af primært erhvervsejendomme i Holstebro.

Investeringsejendomme, som er projektejendomme, indregnes til kostpris, indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

(DKK)	2024/25
Udlejningsejendomme	45.160.000
Projektejendomme, kostpris	0
Budgetperiode	12 mdr.



## Noter til årsregnskabet

### 7. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september er der anvendt i intervallet 5,50 % - 6,75 %. Det kan opgøres til 6,125 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,875	6,125	6,375
Dagsværdi	47.081.702	45.160.000	43.389.020
Ændring i dagsværdi	1.921.702	0	-1.770.980

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
-------	---------	---------

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	18.539.685	12.751.460
Mellem 1 og 5 år	3.756.327	3.453.015
Langfristet del	22.296.012	16.204.475
Inden for 1 år	866.038	833.835
	<b>23.162.050</b>	<b>17.038.310</b>

#### Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	6.559.657
Langfristet del	0	6.559.657
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	4.347.295
	<b>0</b>	<b>10.906.952</b>



## Noter til årsregnskabet

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	45.160.000	32.910.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på DKK 6.500.000 i ejendommen, Nørregade 13 med en regnskabsmæssig værdi på	0	12.210.000

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Madsen Holding Holstebro ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Madsen Holding Nørregade Holstebro ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Madsen Holding, Holstebro ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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 og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende varmeregnskab.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.