

# **K/S MADEVEJ 23, AABENRAA**

Thomas Koppels Gade 30 1, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 29 32 73 86

## **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.04.26

Lars Jørgen Horst Petersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S MADEVEJ 23, AABENRAA  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
Thomas Koppels Gade 30 1  
8000 Aarhus C  
DK  
Telefon: 89 37 00 00  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 29 32 73 86  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Gert Christiansen  
Lars Jørgen Horst Petersen  
Bo Falk Mørkenborg  
Lars Nonbye

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for K/S MADEVEJ 23, AABENRAA.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19. marts 2026

**Bestyrelsen**

Gert Christiansen

Lars Jørgen Horst Petersen

Bo Falk Mørkenborg

Lars Nonbye

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til ejeren i K/S MADEVEJ 23, AABENRAA

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S MADEVEJ 23, AABENRAA for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 fejl-information, 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 selskabet, 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.

Aarhus, den 19. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Lasse Glud Dybbøl

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne47767

Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.049.549</b>	<b>2.158.627</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.049.549</b>	<b>2.158.627</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	75.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.124.549</b>	<b>2.158.627</b>
Finansielle indtægter	347	0
Finansielle omkostninger	-298.409	-499.280
<b>Årets resultat</b>	<b>1.826.487</b>	<b>1.659.347</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udlodninger i regnskabsåret	600.000	0
Overført resultat	1.226.487	1.659.347
<b>I alt</b>	<b>1.826.487</b>	<b>1.659.347</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	25.575.000	25.500.000
<b>2 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.575.000</b>	<b>25.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.575.000</b>	<b>25.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.024	43.024
Andre tilgodehavender	0	56.026
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	750.000	850.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>793.024</b>	<b>949.050</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>105.064</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>898.088</b>	<b>949.050</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.473.088</b>	<b>26.449.050</b>

## PASSIVER

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	750.000	850.000
Overført resultat	7.484.815	6.158.328
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.234.815</b>	<b>17.008.328</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	6.803.388	7.559.857
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.803.388</b>	<b>7.559.857</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	750.000	720.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	407.774
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.438	46.250
Deposita	183.966	259.053
Anden gæld	467.481	447.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.434.885</b>	<b>1.880.865</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.238.273</b>	<b>9.440.722</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.473.088</b>	<b>26.449.050</b>
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		
7 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	10.000.000	850.000	6.158.328	17.008.328
Årets udlodninger	0	0	-600.000	-600.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-100.000	100.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.826.487	1.826.487
Saldo pr. 31.12.25	10.000.000	750.000	7.484.815	18.234.815

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i driften af 3 erhvervslejligheder i Aabenraa.

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	33.094.352
Kostpris pr. 31.12.25	33.094.352
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	-7.594.352
Dagsværdireguleringer i året	75.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	-7.519.352
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	25.575.000

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	750.000	3.623.885	7.553.388	8.279.857
I alt	750.000	3.623.885	7.553.388	8.279.857

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	25.575.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	75.000

Kommanditselskabets ejendom består af 3 erhvervsejerlejligheder centralt beliggende i Aabenraa. Lejlighederne er udlejet til butikker. Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.151 og et afkastkrav på 8,5% (8,5% i 2024). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkastkrav på + / -0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen t.DKK -701 / +789 i forhold til den målte dagsværdi.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.581 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.575.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.600, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 25.575. Gæld til omfattede pengeinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde t.DKK 225 med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 25.575.

Overfor pengeinstitut er der givet transport i resthæftelse på t.DKK 850.

**6. Nærtstående parter**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af bestyrelsen
Kostpris pr. 01.01.25	255.000
Kostpris pr. 31.12.25	255.000

Der er kommandister i bestyrelsen, som har en resthæftelse overfor kommanditselskabet.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.