

Brian Madsen Holding Esbjerg ApS
Rørkjærsgade 54, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 29 84 71 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2024.

Brian Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Brian Madsen Holding Esbjerg 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23. maj 2024

Direktion

Brian Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Brian Madsen Holding Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brian Madsen Holding Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors 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.

Esbjerg, den 23. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet	Brian Madsen Holding Esbjerg ApS Rørkjærsgade 54 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 29 84 71 18
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Madsen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelse	Sydbank, Kongensgade 62, 6701 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -145 t.kr. mod 79 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brian Madsen Holding Esbjerg 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	100.799	114.672
Værdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	40.000
Resultat før finansielle poster	-99.201	154.672
1 Øvrige finansielle omkostninger	-86.288	-53.462
Resultat før skat	-185.489	101.210
2 Skat af årets resultat	40.744	-22.462
Årets resultat	-144.745	78.748
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	78.748
Disponeret fra overført resultat	-144.745	0
Disponeret i alt	-144.745	78.748

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	3.030.000	3.230.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.030.000</u>	<u>3.230.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.030.000</u>	<u>3.230.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	4.744	0
	Andre tilgodehavender	11.253	57.401
	Tilgodehavender i alt	<u>15.997</u>	<u>57.401</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.997</u>	<u>57.401</u>
	Aktiver i alt	<u>3.045.997</u>	<u>3.287.401</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	1.003.414	1.148.159
	Egenkapital i alt	<u>1.128.414</u>	<u>1.273.159</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	254.678	298.678
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>254.678</u>	<u>298.678</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.033.827	1.083.507
	Deposita	57.600	57.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.091.427</u>	<u>1.141.107</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	69.700
	Gæld til pengeinstitutter	261.858	289.185
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.375	15.250
7	Selskabsskat	0	5.684
	Anden gæld	233.245	194.638
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>571.478</u>	<u>574.457</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.662.905</u>	<u>1.715.564</u>
	Passiver i alt	<u>3.045.997</u>	<u>3.287.401</u>
8	Oplysninger om dagsværdi		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	86.288	53.462
	<u>86.288</u>	<u>53.462</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.256	13.684
Årets regulering af udskudt skat	-44.000	8.778
	<u>-40.744</u>	<u>22.462</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.071.955	2.071.955
Kostpris ultimo	<u>2.071.955</u>	<u>2.071.955</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.158.045	1.118.045
Årets regulering til dagsværdi	-200.000	40.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>958.045</u>	<u>1.158.045</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.030.000</u>	<u>3.230.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangslejev for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Investeringsejendommen består af 2 ejerlejligheder.

Ejendommen er beliggende i Esbjerg Kommune, med følgende oplysninger:

Antal lejl.:	gns. m2-pris
2	1.233,33

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,75%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.030 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point vil dagsværdien falde med 443 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på 646 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.148.159	1.069.411
Årets overførte overskud eller underskud	-144.745	78.748
	<u>1.003.414</u>	<u>1.148.159</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.093.827	1.153.207
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.000</u>	<u>-69.700</u>
	<u>1.033.827</u>	<u>1.083.507</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>793.827</u>	 <u>804.707</u>
 7. Selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat primo	0	11.866
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>0</u>	<u>-11.866</u>
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	0	13.684
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>0</u>	<u>-8.000</u>
	<u>0</u>	<u>5.684</u>
 8. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo		<u>3.030.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-200.000</u>
 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.094 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.030 t.kr.		
 Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 262 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		