

# Leif Madsen, Brovst ApS

Brombærvej 5, 9460 Brovst

CVR-nr. 48 26 61 18

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024.

---

Ib Marius Kirch Madsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <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 2023</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12                 |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Leif Madsen, Brovst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 30. juni 2024

### **Direktion**

Ib Marius Kirch Madsen

### **Bestyrelse**

Jette Johanne Kirch Madsen

Grethe Jensine Madsen

Ib Marius Kirch Madsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Leif Madsen, Brovst ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Leif Madsen, Brovst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Pandrup, den 30. juni 2024

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft  
Statsautoriseret revisor  
mne34276

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Leif Madsen, Brovst ApS<br>Brombærvej 5<br>9460 Brovst<br><br>CVR-nr.: 48 26 61 18<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>      | Jette Johanne Kirch Madsen<br>Grethe Jensine Madsen<br>Ib Marius Kirch Madsen   |
| <b>Direktion</b>       | Ib Marius Kirch Madsen  |
| <b>Revisor</b>         | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Bredgade 45<br>9490 Pandrup                        |
| <b>Bankforbindelse</b> | Nordea Bank A/S   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af været at købe, opføre og besidde fast ejendom samt at foretage anlægsinvesteringer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 227.637 kr. mod 209.098 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 119.116 kr. mod -159.455 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>  | <u>2023</u>    | <u>2022</u>     |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>227.637</b> | <b>209.098</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                     | -17.914        | -387.253        |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -15.783        | 21.465          |
| <b>Driftsresultat</b>  | <b>193.940</b> | <b>-156.690</b> |
| Andre finansielle indtægter                                  | 33.293         | -18.199         |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                            | -82.356        | -51.690         |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>144.877</b> | <b>-226.579</b> |
| Skat af årets resultat                                       | -25.761        | 67.124          |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>119.116</b> | <b>-159.455</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                |                 |
| Udbytte for regnskabsåret                                    | 0              | 250.000         |
| Overføres til overført resultat                              | 119.116        | 0               |
| Disponeret fra overført resultat                             | 0              | -409.455        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>119.116</b> | <b>-159.455</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                      |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                                | 2023             | 2022             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |                  |                  |
| 4 Investeringsejendomme             | 4.870.000        | 4.850.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt      | 4.870.000        | 4.850.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b>4.870.000</b> | <b>4.850.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |                  |                  |
| Andre tilgodehavender               | 7.606            | 7.606            |
| Tilgodehavender i alt               | 7.606            | 7.606            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 221.681          | 221.042          |
| Værdipapirer i alt                  | 221.681          | 221.042          |
| Likvide beholdninger                | 213.373          | 340.630          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b>442.660</b>   | <b>569.278</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                | <b>5.312.660</b> | <b>5.419.278</b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note                                     | 2023             | 2022             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 300.000          | 300.000          |
| Overført resultat                        | 2.494.247        | 2.375.131        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 0                | 250.000          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>2.794.247</b> | <b>2.925.131</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 16.398           | 26.939           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>16.398</b>    | <b>26.939</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter         | 1.127.741        | 1.179.474        |
| Deposita                                 | 88.250           | 82.950           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.215.991        | 1.262.424        |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 80.200           | 102.600          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.291           | 32.111           |
| Gæld til associerede virksomheder        | 1.149.624        | 1.039.927        |
| Selskabsskat                             | 29.909           | 30.146           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.286.024        | 1.204.784        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>2.502.015</b> | <b>2.467.208</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>5.312.660</b> | <b>5.419.278</b> |

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u>     |
|--|---------------------------|--------------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 300.000                   | 2.784.586                | 250.000                                    | 3.334.586        |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -250.000                                   | -250.000         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -409.455                 | 250.000                                    | -159.455         |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 300.000                   | 2.375.131                | 250.000                                    | 2.925.131        |
| Udloddet udbytte                         | 0                         | 0                        | -250.000                                   | -250.000         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 119.116                  | 0  | 119.116          |
|  | <b>300.000</b>            | <b>2.494.247</b>         | <b>0</b>                                   | <b>2.794.247</b> |

## Noter

---

|  | <u>2023</u>                               | <u>2022</u>                           |
|--|---|---------------------------------------|
| <b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>   |   |                                       |
|  | <b><u>Investerings-<br/>ejendomme</u></b> | <b><u>Børsnoterede<br/>aktier</u></b> |
| Dagsværdi 31. december 2023  | <u>4.870.000</u>                          | <u>221.681</u>                        |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen   | <u>-17.914</u>                            | <u>640</u>                            |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>  |   |                                       |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere   | <u>1</u>                                  | <u>1</u>                              |
| <p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p> |   |                                       |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |   |                                       |
| Andre finansielle omkostninger   | <u>82.356</u>                             | <u>51.690</u>                         |
|  | <b><u>82.356</u></b>                      | <b><u>51.690</u></b>                  |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2023                           | 2.224.027               | 2.451.519               |
| Tilgang i årets løb                               | 37.914                  | 37.488                  |
| Afgang i årets løb                                | <u>0</u>                | <u>-264.980</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                 | <b><u>2.261.941</u></b> | <b><u>2.224.027</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023           | 2.625.973               | 2.998.481               |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -17.914                 | -57.488                 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver       | <u>0</u>                | <u>-315.020</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b> | <b><u>2.608.059</u></b> | <b><u>2.625.973</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>    | <b><u>4.870.000</u></b> | <b><u>4.850.000</u></b> |

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.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|  | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%) | 6,4               | 6,5               |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 1.207.941               | 1.282.074               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-80.200</u>          | <u>-102.600</u>         |
|  | <b><u>1.127.741</u></b> | <b><u>1.179.474</u></b> |
| <br>                                     |                         |                         |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>760.000</u>          | <u>774.000</u>          |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.208 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.870 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Leif Madsen, Brovst 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.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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