



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Bjerrevej 347, Bjerre

8783 Hornsyld

CVR-nr. 41292393

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. december 2023

Søren Holm Madsen
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Brdr. Madsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerre, den 6. december 2023

Direktion

Søren Holm Madsen
Direktør

Michael Holm Madsen
Direktør



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Madsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 revisorers 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 opstilling 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.

Solbjerg, den 6. december 2023

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393


John Schantz
Registreret revisor
mne1236



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Brdr. Madsen Ejendomme ApS Bjerrevej 347, Bjerre 8783 Hornsyld
CVR-nr.	41292393
Stiftelsesdato	14. april 2020
Hjemsted	Hedensted
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Søren Holm Madsen Michael Holm Madsen
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg 86927566 revisor@schantzrevision.dk schantzrevision.dk 28312393
Telefon	
E-mail	
Hjemmeside	
CVR-nr.	
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel med grunde og ejendomme samt udlejning af faste ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende væsentlige usikkerheder ved indregning og måling henvises til note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på kr. 893.356, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på kr. 40.842.552, og en egenkapital på kr. 1.520.165.

Gæld til kapitalejer er er anført under anden gæld under langfristede gældsforpligtelser, idet der foreligger en tilbagetrædelseserklæring i forhold til øvrige kreditorer.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Brdr. Madsen Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5% på baggrund af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.966.051	1.659.974
Driftsresultat		1.966.051	1.659.974
Finansielle omkostninger		-820.751	-739.089
Resultat før skat		1.145.300	920.885
Skat af årets resultat		-251.944	-202.576
Årets resultat		893.356	718.309
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		893.356	718.309
Resultatdisponering		893.356	718.309



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	39.190.700	39.190.700
Materielle anlægsaktiver		39.190.700	39.190.700
Anlægsaktiver		39.190.700	39.190.700
Andre tilgodehavender		0	56.174
Periodeafgrænsningsposter		10.139	9.386
Tilgodehavender		10.139	65.560
Likvide beholdninger		1.641.713	1.116.254
Omsætningsaktiver		1.651.852	1.181.814
Aktiver		40.842.552	40.372.514



Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Indbetalt virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.480.165	586.809
Egenkapital		1.520.165	626.809
Hensættelser til udskudt skat		2.200	2.046
Hensatte forpligtelser		2.200	2.046
Gæld til kreditinstitutter		24.229.502	25.004.081
Selskabsskat		251.790	164.340
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.953.718	11.717.214
Deposita		861.505	844.612
Langfristede gældsforpligtelser	3	37.296.515	37.730.247
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		821.437	813.210
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.250	58.439
Selskabsskat		11.176	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		334.956	328.329
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		829.853	813.434
Kortfristede gældsforpligtelser		2.023.672	2.013.412
Gældsforpligtelser		39.320.187	39.743.659
Passiver		40.842.552	40.372.514
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



Noter

2022/23

2021/22

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

2. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I

diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 1.020.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. For boliglejemål i Horsens anvendes et afkastkrav på 5%.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i indgåede lejekontrakter og lejeindtægter reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra erfaringstal for den konkrete og lignende ejendomme.

Driftsomkostninger omfatter skatter, forsikring, renholdelse mv

Administrationen fastsættes ud fra de realiserede omkostninger forbundet med administrationen af ejendommen.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Kostpris primo

39.190.700

0

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

0

39.190.700

Kostpris ultimo

39.190.700

39.190.700

Regnskabsmæssig værdi ultimo

39.190.700

39.190.700

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	24.229.502	821.437	22.394.266
Selskabsskat	251.790	0	0
Anden gæld	11.953.718	0	11.953.718
Deposita	861.505	0	861.505
	37.296.515	821.437	35.209.489

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til 5% ud fra område, stand og anvendelse mv. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed.



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Noter

2022/23

2021/22

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslånet i Dværgpilen 1-36, Horsens er der tinglyst pant på nom. kr. 28.068.000. Dværgpilen 1-36, Horsens har en regnskabsmæssig værdi på balancedagen på kr. 39.190.700.