



## Brdr. Madsen Ejendomme ApS

Bjerrevej 347, Bjerre

8783 Hornsyld

CVR-nr. 41292393

### Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022 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 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 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 2022

**Schantz Revision**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28312393

  
John Schantz  
Registreret revisor  
mne1236



**Brdr. Madsen Ejendomme ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Brdr. Madsen Ejendomme ApS Bjerrevej 347, Bjerre 8783 Hornsyld
CVR-nr.	41292393
Stiftelsesdato	14. april 2020
Hjemsted	Hedensted
Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Søren Holm Madsen, Direktør Michael Holm Madsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
Telefon	86927566
E-mail	revisor@schantzrevision.dk
Hjemmeside	John-Schantz.dk
CVR-nr.	28312393
<b>Pengeinstitut</b>	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 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 718.309, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 40.372.514, og en egenkapital på kr. 626.809.

Gæld til kapitalejer er er anført under anden gæld under langfristede gældsforpligtelse, 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 2021/22 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen. Beregningen baseres på det budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastsats for tilsvarende ejendomme samt en inflationsrate. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder, anlægsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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





**Brdr. Madsen Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		1.659.974	-14.420
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.659.974</b>	<b>-14.420</b>
Finansielle omkostninger		-739.089	-153.270
<b>Resultat før skat</b>		<b>920.885</b>	<b>-167.690</b>
Skat af årets resultat		-202.576	36.190
<b>Årets resultat</b>		<b>718.309</b>	<b>-131.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		718.309	-131.500
<b>Resultatdisponering</b>		<b>718.309</b>	<b>-131.500</b>



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

## Balance 30. juni 2022

	Note	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	7.800.000
Investerings ejendomme	2	39.190.700	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>39.190.700</b>	<b>7.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.190.700</b>	<b>7.800.000</b>
Udskudte skatteaktiver		0	36.190
Andre tilgodehavender		56.174	0
Periodeafgrænsningsposter		9.386	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.560</b>	<b>36.190</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.116.254</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.181.814</b>	<b>36.190</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.372.514</b>	<b>7.836.190</b>



Brdr. Madsen Ejendomme ApS

## Balance 30. juni 2022

	Note	30/6 2022 kr.	30/6 2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Indbetalt virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		586.809	-131.500
<b>Egenkapital</b>		<b>626.809</b>	<b>-91.500</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.046	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.046</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		25.004.081	0
Selskabsskat		164.340	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.717.214	7.920.190
Deposita		844.612	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>37.730.247</b>	<b>7.920.190</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		813.210	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.439	7.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		328.329	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		813.434	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.013.412</b>	<b>7.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.743.659</b>	<b>7.927.690</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.372.514</b>	<b>7.836.190</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



## Noter

	2021/22	2020/21	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	39.190.700	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.190.700</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>39.190.700</b>	<b>0</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	25.004.081	813.210	23.210.948
Selskabsskat	164.340	0	0
Anden gæld	11.717.214	0	11.717.214
Deposita	844.612	0	844.612
	<b>37.730.247</b>	<b>813.210</b>	<b>35.772.774</b>

## 4. Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF modellen. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,0% pr. 30/6 2022.

Ejendommene består af 24 rækkehuse på ialt 2.160 m<sup>2</sup> til boligudlejning, og er beliggende i Horsens. Alle rækkehuse er fuldt udlejet. Alle 24 rækkehuse er nyopførte i 2021.

I DCF modellen er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på tkr. 2.037 og en inflationsrate på 4%.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede værdi med 4,4 mio. kr. En forminskelse af afkastkravet på 0,25 vil forøge værdien med 5,6 mio. kr.

## 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.