BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Madsen & Kastberg Ejendomme ApS

Vallensbækvej 41, 2605 Brøndby
CVR-nr. 40 92 28 49

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.03.25

Brian Kastberg Grün
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Madsen & Kastberg Ejendomme ApS
Vallensbækvej 41
2605 Brøndby
Hjemsted: Rødovre
CVR-nr.: 40 92 28 49
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Brian Kastberg Grün
Rasmus Boiden Madsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Madsen & Kastberg 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 7. marts 2025

Direktionen

Brian Kastberg Grün

Rasmus Boiden Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Madsen & Kastberg Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Madsen & Kastberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 fejlinformation, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 7. marts 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34326

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed, herunder projektudvikling, eje, drive, administrere og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -82.054 mod DKK 308.306 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.392.244.

Året har primært været præget af tilgang af en ny stor domicilejendom som er fuldt udlejet pr. 01.01.2025.

Direktionen anser resultatet som tilfredsstillende.

Tilgang af ejendom:
Den nye ejendom er centralt beliggende i Brøndby, og godt placeret i forhold til motorvejsnettet. Ejendommen har i 2024 gennemgået en større renovering hvilket sammen med erhvervelsen har betydelig indvirkning på balancesummerne.

Vedligeholdelse af ejendomme:
Ejendommen i Brøndby har i 2024 gennemgået en større renovering hvilket sammen med erhvervelsen har betydelig indvirkning på balancesummerne. Ejendommen er i forbindelse med renoveringen blevet energi optimeret med blandt andet nye vinduer.

Ud over den nye ejendom er ejendommen på Fyn blevet istandsat, denne ejendom er ligeledes fuldt udlejet.

Ejendommen i Rødovre er i god stand.

Salg / Udlejning:
Ejendommen på Valhøjs Alle er sat i markedet for salg og udlejning. Ejendommen forventes solgt eller udlejet til gode lejere inden udgangen af Q1 2025. Der er pt. Flere interesserede lejere og potentielle køber.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet kredit faciliteter og likviditet er tilfredsstillende.

Det forventes, at selskabets gæld til Madsen & Kastberg Gruppen A/S på t.DKK 14.595 ikke kræves indfriet, før der er likviditet hertil og at der vil blive tilført den nødvendige likviditet. På denne baggrund forventes den fortsatte drift at kunne opretholdes.

Der vil fra moderselskaberne blive tilført kr. 5.000.000 i Q1 2025. Disse vil indgå som en forhøjelse af egenkapitalen.

Når ejendommen på Valhøjs Alle er enten solgt eller udlejet, vil selskabet likviditet blive styrket yderligere.

Frivillig redegørelse for samfundsansvar

Eksternt miljø
Som en del af den samlede strategi for selskabet arbejder ledelsen forsat aktivt med selskabets bæredygtighed og miljøpåvirkning på en række forskellige områder. Denne politik tager udgangspunkt i en miljømæssigt forsvarlig drift og indgår som en naturlig del af selskabets målsætninger for kvalitet og produktionsforhold.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**1.025.391**	**1.169.643**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-308.734	-266.523
	Resultat af primær drift	**716.657**	**903.120**
	Finansielle indtægter	5.201	2.201
	Finansielle omkostninger	-827.054	-510.758
	Resultat før skat	**-105.196**	**394.563**
	Skat af årets resultat	23.142	-86.257
	Årets resultat	**-82.054**	**308.306**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-82.054	308.306
I alt	**-82.054**	**308.306**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Grunde og bygninger	48.815.791	15.651.933
2	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**48.815.791**	**15.651.933**
	Anlægsaktiver i alt	**48.815.791**	**15.651.933**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.722	0
	Udskudt skatteaktiv	209.933	175.813
	Andre tilgodehavender	1.046.972	120.525
	Periodeafgrænsningsposter	34.763	9.892
	Tilgodehavender i alt	**1.382.390**	**306.230**
	Likvide beholdninger	**0**	**127.706**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.382.390**	**433.936**
	Aktiver i alt	**50.198.181**	**16.085.869**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.292.244	1.374.298
	Egenkapital i alt	**1.392.244**	**1.474.298**
3	Gæld til realkreditinstitutter	21.831.102	6.853.403
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.450.000	0
3	Anden gæld	14.594.750	7.008.149
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**40.875.852**	**13.861.552**
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.004.261	287.942
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.932.835	3.618
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	981.984	458.459
	Selskabsskat	10.978	0
	Anden gæld	27	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**7.930.085**	**750.019**
	Gældsforpligtelser i alt	**48.805.937**	**14.611.571**
	Passiver i alt	**50.198.181**	**16.085.869**

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	100.000	1.374.298	1.474.298
Forslag til resultatdisponering	0	-82.054	-82.054
Saldo pr. 31.12.24	100.000	1.292.244	1.392.244

1. Oplysninger om fortsat drift

Det forventes, at selskabets gæld til Madsen & Kastberg Gruppen A/S på t.DKK 14.595 ikke kræves indfriet, før der er likviditet hertil og at der vil blive tilført den nødvendige likviditet. På denne baggrund forventes den fortsatte drift at kunne opretholdes.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.24	16.333.292
Tilgang i året	33.472.592
Kostpris pr. 31.12.24	49.805.884
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-681.359
Afskrivninger i året	-308.734
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-990.093
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	48.815.791

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.504.261	20.804.347	23.335.363	7.141.345
Gæld til øvrige kreditinstitutter	500.000	2.500.000	4.950.000	0
Anden gæld	0	0	14.594.750	7.008.149
I alt	2.004.261	23.304.347	42.880.113	14.149.494

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.816.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.148.

6. 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, andre driftsindtægter 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Restværdi DKK
Bygninger	4-50	8.458.400

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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.

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