


Midtvejs Invest A/S
Årsrapport for
1. januar 2021 - 31. december 2021
CVR-nr. 16206709

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juni 2022



Hans Peter Størvang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Midtvejs Invest A/S Bejstrupvej 182 9690 Fjerritslev |
| CVR-nr. | 16206709 |
| Stiftelsesdato | 25. juni 1992 |
| Hjemsted | Jammerbugt |
| Regnskabsår | 1. januar 2021 - 31. december 2021 |
| Bestyrelse | Hans Peter Storvang Pia Andersen, Direktør Lotte Rathleff Nielsen Linda Viese Andersen Klaus Andersen |
| Direktion | Pia Andersen, Direktør |
| Revisor | RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Midtergade 17a 9370 Hals |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Midtvejs Invest A/S.

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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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.

Bejstrup, den 1. juni 2022

Direktion



Pia Andersen
Direktør

Bestyrelse



Hans Peter Størvang



Linda Viese Andersen



Pia Andersen



Klaus Andersen



Lotte Rathleff Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Midtvejs Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Midtvejs Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Hals, den 1. juni 2022

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær
Registreret revisor
mne11396

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom samt udlejning af disse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 555.681, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 22.422.791, og en egenkapital på kr. 17.266.616.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Midtvejs Invest A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 20-50 år | 0% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Egenkapital

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 acontoskatte.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 864.985 | 859.961 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -131.302 | -131.302 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | -149.775 | 0 |
| Driftsresultat | | 583.908 | 728.659 |
| Finansielle indtægter | | 208.540 | 204.451 |
| Finansielle omkostninger | | -78.011 | -57.155 |
| Resultat før skat | | 714.437 | 875.955 |
| Skat af årets resultat | | -158.756 | -194.551 |
| Årets resultat | | 555.681 | 681.404 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 57.200 | 56.500 |
| Overført resultat | | 498.481 | 624.904 |
| | | 555.681 | 681.404 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 6.869.021 | 7.000.323 |
| Investeringsjendomme | 1 | 4.640.000 | 4.789.775 |
| Materielle anlægsaktiver | | 11.509.021 | 11.790.098 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 234.000 | 234.000 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 234.000 | 234.000 |
| Anlægsaktiver | | 11.743.021 | 12.024.098 |
| Andre tilgodehavender | | 10.638.809 | 10.427.015 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 40.961 | 37.832 |
| Tilgodehavender | | 10.679.770 | 10.464.847 |
| Omsætningsaktiver | | 10.679.770 | 10.464.847 |
| Aktiver | | 22.422.791 | 22.488.945 |

Balance 31. december 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Overført resultat | | 16.009.416 | 15.510.935 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 57.200 | 56.500 |
| Egenkapital | | 17.266.616 | 16.767.435 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.577.207 | 1.576.345 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.577.207 | 1.576.345 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.648.622 | 1.925.613 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 1.648.622 | 1.925.613 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 276.991 | 277.630 |
| Gæld til banker | | 1.062.388 | 1.159.011 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 32.887 | 296.823 |
| Selskabsskat | | 157.894 | 160.099 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 400.186 | 325.989 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.930.346 | 2.219.552 |
| Gældsforpligtelser | | 3.578.968 | 4.145.165 |
| Passiver | | 22.422.791 | 22.488.945 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | Udbytte for regnskabs- året | I alt |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 1.200.000 | 15.510.935 | 56.500 | 16.767.435 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -56.500 | -56.500 |
| Årets resultat | 0 | 498.481 | 57.200 | 555.681 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 1.200.000 | 16.009.416 | 57.200 | 17.266.616 |

Noter

1. Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 7,5% til 9,25%. Ejendommene er opgjort ud fra det samme kapitalafkastgrundlag, idet disse vurderes med ens beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 1.648.622 | 276.991 | 548.371 |
| | 1.648.622 | 276.991 | 548.371 |

3. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for alt mellemværende med pengeinstitut i Midtvejs Auto A/S og Ste. Maxime A/S samt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.742, ligger ligeledes til sikkerhed for mellemværende med Midtvejs Auto A/S og Ste. Maxime A/S.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutioner, i alt t.kr. 2.203 er der udstedt pantebreve på i alt t.kr. 5.081, med pant i grunde og bygninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør t.kr. 11.509.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.742, med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør t.kr. 11.509.

5. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

| | Værdi ultimo indregnet i balancen | Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen |
|-------------------------------------|---|--|
| Investeringsjendomme, beboelse | 670.000 | 149.775 |
| Investeringsjendomme, andet erhverv | 3.970.000 | 0 |