



MAV Invest ApS

A.P. Møllers Allé 43 B
2791 Dragør
CVR-nr. 38119567

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.06.2023

Martin Kvist-Madsen
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2022 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2022 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MAV Invest ApS

A.P. Møllers Allé 43 B

2791 Dragør

CVR-nr.: 38119567

Hjemsted: Dragør

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Martin Kvist-Madsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for MAV Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 14.06.2023

Direktion

Martin Kvist-Madsen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i MAV Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MAV Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 14.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og opførelse af fast ejendom med henblik på videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes af ledelsen som forventet.

Selskabet er i gang med udvikling af ejendomsprojekt. Efter udviklingen forventes projektet solgt med en gevinst eller bibeholdt som en investeringsejendom, hvorefter virksomhedskapitalen forventes reetableret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | (1.762.725) | (2.232.739) |
| Andre finansielle indtægter | | 12.803 | 12.909 |
| Andre finansielle omkostninger | | (100) | 0 |
| Resultat før skat | | (1.750.022) | (2.219.830) |
| Skat af årets resultat | 1 | 1.054.914 | 0 |
| Årets resultat | | (695.108) | (2.219.830) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (695.108) | (2.219.830) |
| Resultatdisponering | | (695.108) | (2.219.830) |

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver bestemt for salg | | 154.713.458 | 145.120.185 |
| Varebeholdninger | 2 | 154.713.458 | 145.120.185 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 321.995 | 0 |
| Udskudt skat | | 476.470 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 1.408 | 19.635 |
| Tilgodehavender | | 799.873 | 19.635 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 41.266 |
| Omsætningsaktiver | | 155.513.331 | 145.181.086 |
| Aktiver | | 155.513.331 | 145.181.086 |

Passiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | (6.823.108) | (6.128.000) |
| Egenkapital | | (6.773.108) | (6.078.000) |
| Bankgæld | | 76.629.220 | 76.079.394 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.924.461 | 17.379.700 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 40.053.223 | 36.191.396 |
| Anden gæld | | 32.679.535 | 21.608.596 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 162.286.439 | 151.259.086 |
| Gældsforpligtelser | | 162.286.439 | 151.259.086 |
| Passiver | | 155.513.331 | 145.181.086 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | (6.128.000) | (6.078.000) |
| Årets resultat | 0 | (695.108) | (695.108) |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | (6.823.108) | (6.773.108) |

Selskabet er i gang med udvikling af ejendomsprojekt. Efter udviklingen forventes projektet solgt med en gevinst, hvorefter virksomhedskapitalen forventes reetableret.

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|--------------------|----------|
| | kr. | kr. |
| Ændring af udskudt skat | (476.470) | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 111.471 | 0 |
| Refusion i sambeskatning | (689.915) | 0 |
| | (1.054.914) | 0 |

2 Varebeholdninger

Der er i år indregnet finansieringsomkostninger på 4.147 t.kr. i selskabets aktiver bestemt for salg. Aktiverede finansieringsomkostninger på selskabets aktiver bestemt for salg udgør herefter 12.017 t.kr. i alt.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kvist-Madsen Holding II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 45.000 t.kr. i aktiver bestemt for salg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 154.713 t.kr. pr. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets øvrige danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Aktiver bestemt for salg

Ejendomme klassificeres som varebeholdninger, når disse erhverves med henblik på videresalg inden for en kortere årrække i et for selskabet sædvanligt forløb. Varebeholdninger omfatter hovedsagligt grunde og bygninger, hvorpå selskabet forventes at udvikle et ejendomsprojekt, som efterfølgende gennemføres af enten selskabet eller koncernen selv eller af 3. mand efter salg af grunde/bygninger med tilhørende projekt.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris. Objektive indikationer på nedskrivningsbehov omfatter primært situationer, hvor et projekt ikke i al væsentlighed kan gennemføres som planlagt.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunkt for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.