

Vejlevej 15-1 ApS
Vejlevej 15, 8722 Hedensted

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 42 41 64 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2024.

Jens Winther
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Vejlevej 15-1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 2. maj 2024

Direktion

Jens Winther
Direktør

Bestyrelse

Jens Jørgen Madsen
Formand

Sofie Birkerod Oredson

Nikolaj Birkerod

Jens Winther

Claus Winther

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Vejlevej 15-1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vejlevej 15-1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

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.

Vejle, den 2. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
mne34103

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Vejlevej 15-1 ApS Vejlevej 15 8722 Hedensted |
| | CVR-nr.: 42 41 64 60 |
| | Stiftet: 26. maj 2021 |
| | Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 3. regnskabsår |
| Bestyrelse | Jens Jørgen Madsen, Formand Sofie Birkerod Oredson Nikolaj Birkerod Jens Winther Claus Winther |
| Direktion | Jens Winther, Direktør |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, udlejning og eventuelt salg af fast ejendom samt byggeri og virksomhed i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 608.727 kr. mod 85.549 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.684.553 kr. mod -321.749 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende men forventet.

Selskabet er i en opstartsfasen og er igang med at opføre 56 lejligheder på en grund i Hedensted. Der har i 2023 kun været begrænsede indtægter, men man har udlejet størstedelen af lejlighederne i starten af 2024 og forventer fuld udlejning i 2024.

Selskabets ledelse har vurderet selskabets økonomiske stilling, herunder reetablering af egenkapitalen. Egenkapitalen forventes reetableret indenfor en kort årrække via driften, når lejlighederne bliver udlejet.

Selskabets ejere har støttet op om finansieringen via udlån på i alt 34.665 t.kr. Ejerne overvejer, at konvertere noget af dette til egenkapital i 2024 for at styrke selskabets soliditet.

Ledelsen vurderer yderligere, at likviditeten fra den løbende drift er tilstrækkelig til at dække selskabets løbende gældsforpligtelser i 2024, og ejerne har tilkendegivet, at de vil støtte op om driften med yderligere udlån, såfremt det skulle blive nødvendigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejlevej 15-1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 608.727 | 85.549 |
| 2 Personaleomkostninger | -980.201 | -402.620 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -20.226 | 0 |
| Driftsresultat | -391.700 | -317.071 |
| Andre finansielle indtægter | 10.963 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -1.863.816 | -4.686 |
| Resultat før skat | -2.244.553 | -321.757 |
| Skat af årets resultat | 560.000 | 8 |
| Årets resultat | -1.684.553 | -321.749 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -1.684.553 | -321.749 |
| Disponeret i alt | -1.684.553 | -321.749 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | 88.648.680 | 26.184.617 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>88.648.680</u> | <u>26.184.617</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>88.648.680</u> | <u>26.184.617</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 10.000 |
| Udsudte skatteaktiver | | 560.000 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 5.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 107.592 | 74.635 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>672.592</u> | <u>84.635</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>856.294</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>672.592</u> | <u>940.929</u> |
| Aktiver i alt | | <u>89.321.272</u> | <u>27.125.546</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | -1.984.200 | -299.647 |
| Egenkapital i alt | -1.484.200 | 200.353 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 563.310 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 563.310 | 0 |
| | | |
| Gæld til pengeinstitutter | 52.089.797 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 210.770 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.888.825 | 17.151.327 |
| Gæld til associerede virksomheder | 27.834.000 | 7.784.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 6.831.000 | 1.881.000 |
| Anden gæld | 46.351 | 16.225 |
| Periodeafgrænsningsposter | 341.419 | 92.641 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 90.242.162 | 26.925.193 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 90.805.472 | 26.925.193 |
| | | |
| Passiver i alt | 89.321.272 | 27.125.546 |

1 Kapitalberedskab

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 500.000 | 22.102 | 522.102 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-321.749</u> | <u>-321.749</u> |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 500.000 | -299.647 | 200.353 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-1.684.553</u> | <u>-1.684.553</u> |
| | <u>500.000</u> | <u>-1.984.200</u> | <u>-1.484.200</u> |

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet er i en opstartsfasen og er igang med at opføre 56 lejligheder på en grund i Hedensted. Der har i 2023 kun været begrænsede indtægter, men man har udlejet størstedelen af lejlighederne i starten af 2024 og forventer fuld udlejning i 2024.

Selskabets ledelse har vurderet selskabets økonomiske stilling, herunder reetablering af egenkapitalen. Egenkapitalen forventes reetableret indenfor en kort årrække via driften, når lejlighederne bliver udlejet.

Selskabets ejere har støttet op om finansieringen via udlån på i alt 34.665 t.kr. Ejerne overvejer, at konvertere noget af dette til egenkapital i 2024 for at styrke selskabets soliditet.

Ledelsen vurderer yderligere, at likviditeten fra den løbende drift er tilstrækkelig til at dække selskabets løbende gældsforpligtelser i 2024, og ejerne har tilkendegivet, at de vil støtte op om driften med yderligere udlån, såfremt det skulle blive nødvendigt.

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 975.772 | 400.726 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.124 | 1.894 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | <u>1.305</u> | <u>0</u> |
| | <u>980.201</u> | <u>402.620</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 59.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.