

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Middelfartvej 84 ApS

Lundagervej 4
8722 Hedensted

CVR-nr. 42 98 53 84

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 30/05 2024

Rasmus Møller Vesterbye
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Middelfartvej 84 ApS
Lundagervej 4
8722 Hedensted

CVR-nr.: 42 98 53 84
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Stiftet: 18. januar 2022
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Rasmus Møller Vesterbye, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Middelfartvej 84 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 30. maj 2024

Direktion

Rasmus Møller Vesterbye
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Middelfartvej 84 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Middelfartvej 84 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 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.

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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Horsens, den 30. maj 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen
registreret revisor
MNE-nr. mne12478

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling, udleje og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af selskabets vurdering af dagsværdien af de investeringsejendomme, der forventes udviklet til private boligejendomme. Som følge af, at der er tale om et projekt, der er under udvikling, kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen heraf. Der henvises til beskrivelse i årsregnskabs note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 3.127.861, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.137.040.

Selskabets gældsforpligtelser indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra kapitalejeren om støtte til gennemførelse driften for det kommende år. Se note 1.

Kapitalejeren har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på 4.586 t.kr. afviklet før tidligst 1. januar 2025.

Baseret på virksomhedens aktivitetsniveau er dette tilstrækkeligt til at gennemføre driften i 2024, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Middelfartvej 84 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder stiftelsesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for fremstillede færdigvarer, der omfatter handelsejendomme omfatter anskaffelsessummen med tilæg af finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttotab		(82.631)	(31.088)
Andre driftsomkostninger		0	(5.670)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.096.133</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		4.013.502	(36.758)
Finansielle omkostninger		<u>(3.424)</u>	<u>(1.157)</u>
Resultat før skat		4.010.078	(37.915)
Skat af årets resultat	3	<u>(882.217)</u>	<u>7.094</u>
Årets resultat		<u>3.127.861</u>	<u>(30.821)</u>
Overført resultat		<u>3.127.861</u>	<u>(30.821)</u>
		<u>3.127.861</u>	<u>(30.821)</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>8.980.950</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.980.950</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.980.950</u>	<u>0</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>0</u>	<u>4.273.353</u>
Varebeholdninger	5	<u>0</u>	<u>4.273.353</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.670
Udskudt skatteaktiv	7	<u>0</u>	<u>7.094</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>12.764</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>2.485</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>4.288.602</u>
Aktiver i alt		<u>8.980.950</u>	<u>4.288.602</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.097.040	(30.821)
Egenkapital	6	<u>3.137.040</u>	<u>9.179</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	875.123	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>875.123</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.585.960	4.269.424
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>4.585.960</u>	<u>4.269.424</u>
Banker		172.869	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.999	9.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		149.959	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>382.827</u>	<u>9.999</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.968.787</u>	<u>4.279.423</u>
Passiver i alt		<u>8.980.950</u>	<u>4.288.602</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	(30.821)	9.179
Årets resultat	0	3.127.861	3.127.861
Egenkapital 31. december 2023	40.000	3.097.040	3.137.040

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets gældsforpligtelser indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra kapitalejeren om støtte til gennemførelse driften for det kommende år.

Kapitalejeren har afgivet forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på 4.586 t.kr. afviklet før tidligst 1. januar 2025.

Baseret på virksomhedens aktivitetsniveau er dette tilstrækkeligt til at gennemføre driften i 2024, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning af investeringsejendomme. Der henvises til note 4.

3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
	<u>882.217</u>	<u>(7.094)</u>
	<u>882.217</u>	<u>(7.094)</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	0
Overførsler i årets løb	4.884.817
Kostpris 31. december 2023	<u>4.884.817</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	0
Årets værdireguleringer	4.096.133
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>4.096.133</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>8.980.950</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendomme består pr. statusdag af grundstykke beliggende i Baaring, Middelfart, på i alt 27.215 m². Det er hensigten, at det erhvervede grundstykke skal udvikles til private udlejningsejendomme, når den endelige lokalplan foreligger.

Det forventede bebyggelsesprocent udgør 30% på grundstykket, og den forventede markedsværdi pr. byggeret er af ledelsen estimeret til at udgøre 1.100 kr. pr. m² svarende til en samlet dagsværdi af grundstykket på 8.981 t.kr.

Markedsværdien af byggeretter er vurderet ud fra ledelsens erfaring med tidligere salg i samme område.

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	kr.
5 Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	0	4.273.353
	0	4.273.353
I posten færdigvarer og handelsvarer er der indregnet finansieringsomkostninger	0	80.870
6 Egenkapital		
Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.		
	2023	2022
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	(7.094)	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	882.217	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	875.123	0
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	974.018	0
Varebeholdninger	0	20.421
Skattemæssigt underskud	(98.895)	(27.515)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	7.094
	875.123	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	7.094
Regnskabsmæssig værdi	0	7.094

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.269.424	4.585.960	0	0
	4.269.424	4.585.960	0	0