ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Middelfartvej 84 ApS

Lundagervej 4

8722 Hedensted

CVR-nr. 42 98 53 84

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 09/05 2025

Rasmus Vesterbye Wulff
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 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	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 2024
Stiftet:	18. januar 2022
Hjemsted:	Hedensted

Direktion

Rasmus Vesterbye Wulff, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 9. maj 2025

Direktion

Rasmus Vesterbye Wulff
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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

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 9. maj 2025

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen
registreret revisor
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 årsregnskabets note 5.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdiregulering med 6,3 mio.kr. jf. omtale i note 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 151.395, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.985.644.

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 5.657 t.kr. afviklet før tidligst 1. januar 2026.

Baseret på virksomhedens aktivitetsniveau er dette tilstrækkeligt til at gennemføre driften i 2025, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Middelfartvej 84 ApS for 2024 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 2024 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 med fradrag af omkostninger til 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 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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 2024 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og skattekontoen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttotab		**(22.491)**	**(82.631)**
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**(22.491)**	**(82.631)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(43.133)	4.096.133
Resultat før finansielle poster		**(65.624)**	**4.013.502**
Finansielle omkostninger	3	(128.438)	(3.424)
Resultat før skat		**(194.062)**	**4.010.078**
Skat af årets resultat	4	42.667	(882.217)
Årets resultat		**(151.395)**	**3.127.861**
Overført resultat		(151.395)	3.127.861
		(151.395)	**3.127.861**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	9.293.159	8.980.950
Materielle anlægsaktiver		**9.293.159**	**8.980.950**
Anlægsaktiver i alt		**9.293.159**	**8.980.950**
Likvide beholdninger		**197.628**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**197.628**	**0**
Aktiver i alt		**9.490.787**	**8.980.950**

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.945.644	3.097.040
Egenkapital	6	**2.985.644**	**3.137.040**
Hensættelse til udskudt skat	7	832.456	875.123
Hensatte forpligtelser i alt		**832.456**	**875.123**
Anden gæld		5.070.953	4.585.960
Langfristede gældsforpligtelser	8	**5.070.953**	**4.585.960**
Banker		0	172.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		209.999	59.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		385.735	149.959
Periodeafgrænsningsposter		6.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**601.734**	**382.827**
Gældsforpligtelser i alt		**5.672.687**	**4.968.787**
Passiver i alt		**9.490.787**	**8.980.950**
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	3.097.039	3.137.039
Årets resultat	0	(151.395)	(151.395)
Egenkapital 31. december 2024	**40.000**	**2.945.644**	**2.985.644**

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 5.657 t.kr. afviklet før tidligst 1. januar 2026.

Baseret på virksomhedens aktivitetsniveau er dette tilstrækkeligt til at gennemføre driften i 2025, 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 5.

		2024	2023
		kr.	kr.
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	124.506	0
	Andre finansielle omkostninger	3.932	3.424
		128.438	**3.424**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets udskudte skat	(42.667)	882.217
		(42.667)	**882.217**

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	4.884.817
Tilgang i årets løb	355.342
Kostpris 31. december 2024	5.240.159
Værdireguleringer 1. januar 2024	4.096.133
Årets værdireguleringer	(43.133)
Værdireguleringer 31. december 2024	4.053.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**9.293.159**

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 med tilhørende udlejningsejendom 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, hvilket forventes ved udgangen af 2025.

Selskabets ledelse forventer, at der vil komme andre investorer i forbindelse med opførelse af projektet.

Det forventede bebyggelsesprocent udgør 30% på grundstykket.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5,25%.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den budgetterede lejeindtægt for det samlede projekt udgør kr. 1.150 pr. m2. Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

De samlede driftsomkostninger, som består af ejendomsskat, renovation, vedligeholdelse og adminstration forventes at udgør 14% af lejeindtægterne.

Opførelsesomkostningerne er budgetteret til 66 mio. kr. svarende til 17.375 kr. pr. m2 bolig.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75% - 5,75%. Det kan opgøres til 5,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	**(0,5)%**	**Basis**	**0,5 %**
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,8	5,3	5,8
Dagsværdi	17.000.159	9.293.159	2.925.159
Ændring i dagsværdi	7.707.000	0	(6.368.000)

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.

Noter til årsrapporten

		2024	2023
		kr.	kr.
7	**Hensættelse til udskudt skat**		
	Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	875.123	(7.094)
	Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(42.667)	882.217
	Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	**832.456**	**875.123**
	Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
	Materielle anlægsaktiver	1.042.703	974.018
	Skattemæssigt underskud	(210.247)	(98.895)
		832.456	**875.123**

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	4.585.960	5.070.953	0	0
	4.585.960	**5.070.953**	**0**	**0**