

---

# *Midtfasen 2 ApS*

Helga Pedersens Gade 63, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 40 94 80 23

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 2/4 2025

Nemanja Stankovic  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                            | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5           |
| Balance 31. december                       | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8           |
| Noter til årsregnskabet                    | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Midtfasen 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 2. april 2025

**Direktion**

John Skovbjerg Hansen

Morten Thøgersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Midtfasen 2 ApS

## Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Midtfasen 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 2. april 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

|                  |                                                                                                                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Midtfasen 2 ApS<br>Helga Pedersens Gade 63<br>8000 Aarhus C<br><br>CVR-nr: 40 94 80 23<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Aarhus |
| <b>Direktion</b> | John Skovbjerg Hansen<br>Morten Thøgersen                                                                                                                        |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C                                                     |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                        | Note | 2024              | 2023            |
|----------------------------------------|------|-------------------|-----------------|
|                                        |      | DKK               | DKK             |
| <b>Bruttotab før værdiregulering</b>   |      | <b>-805.341</b>   | <b>-457.410</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver |      | -6.886            | 0               |
| <b>Bruttotab efter værdiregulering</b> |      | <b>-812.227</b>   | <b>-457.410</b> |
| Finansielle indtægter                  |      | 1.211             | 8               |
| Finansielle omkostninger               |      | -4.790.795        | -1.000          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-5.601.811</b> | <b>-458.402</b> |
| Skat af årets resultat                 | 4    | 0                 | -9.597          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-5.601.811</b> | <b>-467.999</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2024              | 2023            |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                 | DKK               | DKK             |
| Forslag til resultatdisponering |                   |                 |
| Overført resultat               | -5.601.811        | -467.999        |
|                                 | <b>-5.601.811</b> | <b>-467.999</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                     | Note     | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
|                                     |          | DKK                | DKK                |
| Investeringsjendomme                |          | 138.900.000        | 0                  |
| Investeringsjendomme under udførsel |          | 0                  | 122.645.181        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     | <b>5</b> | <b>138.900.000</b> | <b>122.645.181</b> |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>            |          | <b>138.900.000</b> | <b>122.645.181</b> |
| <br>Andre tilgodehavender           |          | 23.635             | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter           |          | 52.100             | 35.156             |
| <b>Tilgodehavender</b>              |          | <b>75.735</b>      | <b>35.156</b>      |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>     |          | <b>1.108.664</b>   | <b>32.892</b>      |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>        |          | <b>1.184.399</b>   | <b>68.048</b>      |
| <br><b>Aktiver</b>                  |          | <b>140.084.399</b> | <b>122.713.229</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|                                                   | Note     | 2024               | 2023               |
|---------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
|                                                   |          | DKK                | DKK                |
| Selskabskapital                                   |          | 40.000             | 40.000             |
| Overført resultat                                 |          | -6.107.631         | -505.820           |
| <b>Egenkapital</b>                                |          | <b>-6.067.631</b>  | <b>-465.820</b>    |
|                                                   |          |                    |                    |
| Ansvarlig lånekapital                             |          | 33.247.172         | 31.663.972         |
| Deposita                                          |          | 1.006.470          | 0                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>6</b> | <b>34.253.642</b>  | <b>31.663.972</b>  |
|                                                   |          |                    |                    |
| Kreditinstitutter                                 |          | 91.137.661         | 65.387.930         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 351.837            | 6.948.209          |
| Anden gæld                                        |          | 20.161.140         | 19.178.938         |
| Periodeafgrænsningsposter                         |          | 247.750            | 0                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>111.898.388</b> | <b>91.515.077</b>  |
|                                                   |          |                    |                    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>146.152.030</b> | <b>123.179.049</b> |
|                                                   |          |                    |                    |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>140.084.399</b> | <b>122.713.229</b> |
|                                                   |          |                    |                    |
| Kapitalberedskab                                  | 1        |                    |                    |
| Væsentligste aktiviteter                          | 2        |                    |                    |
| Medarbejderforhold                                | 3        |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7        |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8        |                    |                    |

## Egenkapitalopgørelse

|                          | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|                          | DKK                  | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar    | 40.000               | -505.820             | -465.820          |
| Årets resultat           | 0                    | -5.601.811           | -5.601.811        |
| Egenkapital 31. december | <b>40.000</b>        | <b>-6.107.631</b>    | <b>-6.067.631</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Kapitalberedskab

Selskabet har pr. 31. december 2024 tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at kapitalen vil blive reetableret i løbet af en korteret årrække via løbende indtjening.

Selskabets ledelse vurderer, at kapitalberedskabet er sikret.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg, udvikling og udlejning af ejendomme.

## 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2024 | 2023 |
|------|------|
| 0    | 0    |

## 4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

| 2024 | 2023  |
|------|-------|
| DKK  | DKK   |
| 0    | 9.597 |
| 0    | 9.597 |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                    | Investeringsøjendomme | Investeringsøjendomme under udførsel |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
|                                                    | DKK                   | DKK                                  |
| Kostpris 1. januar                                 | 0                     | 122.645.181                          |
| Tilgang i årets løb                                | 0                     | 16.261.705                           |
| Overførsler i årets løb                            | 138.906.886           | -138.906.886                         |
| Kostpris 31. december                              | 138.906.886           | 0                                    |
| Værdireguleringer 1. januar                        | 0                     | 0                                    |
| Årets værdireguleringer                            | -6.886                | 0                                    |
| Værdireguleringer 31. december                     | -6.886                | 0                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>138.900.000</b>    | <b>0</b>                             |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | 0                     | 2.836.960                            |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsjendommene

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|                                             | 2024        |
|---------------------------------------------|-------------|
|                                             | DKK         |
| Dagsværdien af investeringsjendommene udgør | 138.900.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse          | -6.886      |
| Budgetterede lejeindtægter                  | 7.664.000   |
| Budgetterede driftsomkostninger             | -927.000    |
| Afkastkrav                                  | 4,85%       |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                                                                                                                 | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                 | DKK               | DKK               |
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                       |                   |                   |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. |                   |                   |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:                                                                                                        |                   |                   |
| <b>Ansvarlig lånekapital</b>                                                                                                                                    |                   |                   |
| Efter 5 år                                                                                                                                                      | 0                 | 0                 |
| Mellem 1 og 5 år                                                                                                                                                | 33.247.172        | 31.663.972        |
| Langfristet del                                                                                                                                                 | 33.247.172        | 31.663.972        |
| Inden for 1 år                                                                                                                                                  | 0                 | 0                 |
|                                                                                                                                                                 | <u>33.247.172</u> | <u>31.663.972</u> |
| <b>Deposita</b>                                                                                                                                                 |                   |                   |
| Efter 5 år                                                                                                                                                      | 0                 | 0                 |
| Mellem 1 og 5 år                                                                                                                                                | 1.006.470         | 0                 |
| Langfristet del                                                                                                                                                 | 1.006.470         | 0                 |
| Inden for 1 år                                                                                                                                                  | 0                 | 0                 |
|                                                                                                                                                                 | <u>1.006.470</u>  | <u>0</u>          |
|                                                                                                                                                                 |                   |                   |
|                                                                                                                                                                 | 2024              | 2023              |
|                                                                                                                                                                 | DKK               | DKK               |
| <b>7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                                                                     |                   |                   |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                                                                              |                   |                   |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:                                                                                                 |                   |                   |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 92.700, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af                                              | 138.900.000       | 122.645.181       |
| <b>Kontraktlige forpligtelser</b>                                                                                                                               |                   |                   |
| Der er indgået en totalentreprisekontrakt med hovedentreprenøren omkring opførelse af byggeri. Der er en samlet restforpligtelse inkl. moms på                  | 0                 | 11.956.269        |

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Midtfasen 2 ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

\*

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme 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.

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

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.