Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

MÜLUND APS

STREVELINSVEJ 8, 7000 FREDERICIA

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. februar 2022

_____

Per Køjbjerg Fogt

CVR-NR. 33 05 46 61

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mülund ApS Strevelinsvej 8 7000 Fredericia	
	CVR-nr.:	33 05 46 61
	Stiftet:	1. juli 2010
	Kommune:	Fredericia
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Per Køjbjerg Fogt	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Mülund 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. februar 2022

Direktion:

_____

Per Køjbjerg Fogt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Mülund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mülund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 4. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36188

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
I forbindelse med ejerskifte pr. 3. januar 2022 er der optaget ny langfristet finansiering på ejendommen.

Selskabets moderselskab har pr. 31. december 2021 ydet et skattefrit koncerntilskud på 732 tkr. ved eftergivelse af gæld.

Selskabets ledelse vurderer på baggrund heraf, at have det nødvendige kapitalberedskab til det kommende regnskabsår.

Ejendommen er bogført til den aftalte salgspris, hvorfor selskabets resultatopgørelse i år er påvirket af reguleringen til salgsværdien af ejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		**407.621**	**408**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-350.000	-1.053
DRIFTSRESULTAT		**57.621**	**-645**
Andre finansielle indtægter		58	0
Andre finansielle omkostninger	1	-161.327	-154
RESULTAT FØR SKAT		**-103.648**	**-799**
Skat af årets resultat	2	-54.197	-56
ÅRETS RESULTAT		**-157.845**	**-855**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		-157.845	-855
I ALT		**-157.845**	**-855**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme		6.550.000	6.900
Materielle anlægsaktiver	3	**6.550.000**	**6.900**
ANLÆGSAKTIVER		**6.550.000**	**6.900**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.469	0
Andre tilgodehavender		25.000	0
Tilgodehavender		**26.469**	**0**
Likvide beholdninger		**152.170**	**13**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**178.639**	**13**
AKTIVER		**6.728.639**	**6.913**

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital		125.000	125
Overført overskud		-125.000	-699
EGENKAPITAL		**0**	**-574**
Hensættelse til udskudt skat		4.400	4
HENSATTE FORPLIGTELSER		**4.400**	**4**
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.565
Valutalån		0	2.200
Depositum		142.925	143
Langfristede gældsforpligtelser	4	**142.925**	**4.908**
Gæld til realkreditinstitutter		2.593.627	174
Valutalån		2.212.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.534	16
Gæld, tilknyttede virksomheder		1.636.431	2.217
Skyldigt sambeskatningsbidrag		54.197	56
Anden gæld		57.349	112
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.581.314**	**2.575**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**6.724.239**	**7.483**
PASSIVER		**6.728.639**	**6.913**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-699.660	-574.660
Forslag til resultatdisponering		-157.845	-157.845
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud		732.505	732.505
Egenkapital 31. december 2021	**125.000**	**-125.000**	**0**

NOTER

			Note
	2021 kr.	**2020** tkr.	
Andre finansielle omkostninger			**1**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	88.446	92	
Finansielle omkostninger i øvrigt	72.881	62	
	161.327	**154**	
Skat af årets resultat			**2**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	54.197	56	
	54.197	**56**	

Materielle anlægsaktiver **3**

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021	7.952.700
Kostpris 31. december 2021	**7.952.700**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021	-1.052.700
Årets værdireguleringer	-350.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021	**-1.402.700**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**6.550.000**

Ejendommen er beliggende i Fredericia og er anskaffet i 2010. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fast afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre ca. 426 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommenes stand og beliggenhed.

Langfristede gældsforpligtelser **4**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.593.627	2.593.627	0	2.739.052
Valutalån	2.212.176	2.212.176	0	2.200.000
Depositum	142.925	0	142.925	142.925
	4.948.728	**4.805.803**	**142.925**	**5.081.977**

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	**5**

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Egebæk ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **6**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.594 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.550 tkr.

Selskabet har udstedt pantebrev på i alt 3.250 tkr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.550 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.212 tkr.

	2021	2020	
Medarbejderforhold			**7**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

Består af selskabets direktør, som ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mülund ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.