

MÜLUND ApS

Strevelinsvej 8, 7000 Fredericia
CVR-nr. 33 05 46 61

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. juni 2025

Dennis Pedersen

Indholdsfortegnelse

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	10-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

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 Køjberg Fogt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
Pengeinstitut	Fynske Bank Hunderupvej 48 5000 Odense C

Ledelsespåtegning

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

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 26. juni 2025

Direktion:

Per Køjberg 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 2024 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 revisors 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.

Middelfart, den 26. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Konrad Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42789

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		501.510	352.601
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		212.998	698.002
Driftsresultat		714.508	1.050.603
Andre finansielle indtægter		4.097	96
Øvrige finansielle omkostninger	2	-453.873	-327.030
Resultat før skat		264.732	723.669
Skat af årets resultat	3	-11.381	-6.469
Årets resultat		253.351	717.200
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		253.351	717.200
I alt		253.351	717.200

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		7.461.000	7.248.002
Materielle anlægsaktiver	4	7.461.000	7.248.002
Anlægsaktiver		7.461.000	7.248.002
Andre tilgodehavender		32.424	28.900
Tilgodehavender		32.424	28.900
Likvide beholdninger		809.231	308.529
Omsætningsaktiver		841.655	337.429
Aktiver		8.302.655	7.585.431

Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.146.586	893.235
Egenkapital		1.271.586	1.018.235
Hensættelser til udskudt skat		4.400	4.400
Hensatte forpligtelser		4.400	4.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.759.994	6.299.652
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.759.994	6.299.652
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.962	177.709
Selskabsskat		11.381	6.469
Anden gæld		91.332	78.966
Kortfristede gældsforpligtelser		266.675	263.144
Gældsforpligtelser		7.026.669	6.562.796
Passiver		8.302.655	7.585.431

Eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	893.235	1.018.235
Forslag til resultatdisponering		253.351	253.351
Egenkapital 31. december 2024	125.000	1.146.586	1.271.586

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Selskabet har ingen aflønnede ansatte.		
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	453.873	323.292
Finansielle omkostninger i øvrigt	0	3.738
	453.873	327.030
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.381	6.469
	11.381	6.469

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendomme
Kostpris 1. januar 2024	7.952.700
Kostpris 31. december 2024	7.952.700
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-704.698
Årets værdireguleringer	212.998
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-491.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	7.461.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi på 7.461.000 kr.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme.

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

kr.	-0,5	-0,25	Basis	+0,25	+0,5
Dagsværdi 31. december 2024	8.070.358	7.753.261	7.461.000	7.189.532	6.937.868
Ændring i dagsværdi	609.358	292.261	0	-271.468	-523.132

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom med i alt 2 lejemål. Investerings-ejendommen har udelukkende større erhvervslejemål.

Lejemålet er beliggende i Fredericia. Ejendommen bliver anvendt til erhvervsudlejning og er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Ved opgørelsen af afkastet for investeringsejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Driftsomkostninger udgør 16,5% af lejeindtægterne og vedligeholdelse omkostningerne udgør 25,9 % af lejeindtægterne.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,50 %. Ejendommen har en primær beliggenhed i Fredericia.

Ejendommen er fuldt udlejede og opsigelsesfristerne i lejekontrakterne følger almindelig praksis for erhvervsudlejning. Ved opgørelse til dagsværdi er der afsat normtal for udvendig vedligeholdelse svarende til 75 kr./kvm ved kontor. Ledelsen har ikke budgetteret med tomgang, da der i løbet af året ikke har været tomgang i udlejningsejendommen. De forventer desuden at de i det kommende år vil være fuldt udlejet.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.759.994	0	6.000.000	6.299.652
	6.759.994	0	6.000.000	6.299.652

6 | Eventualposter mv.

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 PD Holding Vejle ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev på i alt 3.250 tkr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.461 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MÜLUND ApS for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms-, salgs-, og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.