



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MÜLUND APS**  
**STREVELINSVEJ 8, 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2024

---

Dennis Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MÜLUND ApS Strevelinsvej 8 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 33 05 46 61 Stiftet: 1. juli 2010 Kommune: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Købjerg Fogt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Hunderupvej 48 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 11. juni 2024

Direktion:

---

Per Købjerg 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 2023 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.

Middelfart, den 11. juni 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>352.601</b>	<b>520.420</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		698.002	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.050.603</b>	<b>520.420</b>
Andre finansielle indtægter.....		96	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-327.030	-134.421
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>723.669</b>	<b>385.999</b>
Skat af årets resultat.....	3	-6.469	-84.964
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>717.200</b>	<b>301.035</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		717.200	301.035
<b>I ALT</b> .....		<b>717.200</b>	<b>301.035</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.248.000	6.549.999
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.248.000</b>	<b>6.549.999</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.248.000</b>	<b>6.549.999</b>
Andre tilgodehavender.....		28.900	17.916
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>28.900</b>	<b>17.916</b>
Likvide beholdninger.....		308.531	473.706
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>337.431</b>	<b>491.622</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.585.431</b>	<b>7.041.621</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		893.235	176.035
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.018.235</b>	<b>301.035</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		4.400	4.400
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.400</b>	<b>4.400</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.299.652	6.396.360
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.299.652</b>	<b>6.396.360</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		177.709	164.516
Selskabsskat.....		6.469	84.964
Anden gæld.....		78.966	90.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>263.144</b>	<b>339.826</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.562.796</b>	<b>6.736.186</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.585.431</b>	<b>7.041.621</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	176.035	301.035
Forslag til resultatdisponering.....		717.200	717.200
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>893.235</b>	<b>1.018.235</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1			
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	323.292	121.635			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.738	12.786			
	<b>327.030</b>	<b>134.421</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.469	84.964			
	<b>6.469</b>	<b>84.964</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>		
kr.		Investeringseje domme			
Kostpris 1. januar 2023.....		7.952.700			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>7.952.700</b>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-1.402.702			
Årets værdireguleringer.....		698.002			
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-704.700</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>7.248.000</b>			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi på 7.628.000 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 2023.	7.840.208	7.532.317	7.248.000	6.984.955	6.740.596
Ændring i dagsværdi.....	592.208	284.317	0	-263.045	-507.404

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom med i alt 2 lejemål. Investeringsejendommen 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 100 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.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.299.652	0	6.000.000	1.396.360
	<b>6.299.652</b>	<b>0</b>	<b>6.000.000</b>	<b>1.396.360</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**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 administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Selskabet har udstedt pantebrev på i alt 3.250 tkr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.248 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MÛLUND ApS for 2023 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.