

M.F. Ejendomme ApS
E Christensens Vej 61B, 7430 Ikast

CVR-nr. 44 17 05 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2026

Morten Kvist Fyhn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for M.F. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 14. april 2026

Direktion

Morten Kvist Fyhn
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i M.F. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M.F. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

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

Ikast, den 14. april 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.F. Ejendomme ApS
E Christensens Vej 61B
7430 Ikast

Telefon: 30924239
E-mail: salg@midtjyskbilcenter.dk

CVR-nr.: 44 17 05 58
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Kvist Fyhn, Direktør

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Dattervirksomhed

Midt Invest ApS, Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 590 t.kr. mod 520 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 1 januar 2025 fusionseret med datterselskabet Midt Invest ApS.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.F. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Selskabet er fusioneret med datterselskaber med virkning fra 1. januar 2025. Sammenligningstallene er ikke korrigeret som følge af fusionen.

Til fusionen er der blevet gjort brug af købsmetoden.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	2.713.977	1.455.246
1 Personaleomkostninger	-192.506	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-615.984	-422.468
Driftsresultat	1.905.487	1.032.778
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-215.988	0
Andre finansielle indtægter	123.324	130.731
Øvrige finansielle omkostninger	-819.848	-394.913
Resultat før skat	992.975	768.596
2 Skat af årets resultat	-402.900	-248.536
Årets resultat	590.075	520.060
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	590.075	520.060
Disponeret i alt	590.075	520.060

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	38.672.152	29.310.212
4 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	902.250	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.574.402</u>	<u>29.310.212</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	593.750
6 Andre tilgodehavender	2.285.636	2.419.156
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.285.636</u>	<u>3.012.906</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>41.860.038</u>	<u>32.323.118</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	67.157	37.263
Tilgodehavender i alt	<u>67.157</u>	<u>37.263</u>
Likvide beholdninger	854.465	484.719
Omsætningsaktiver i alt	<u>921.622</u>	<u>521.982</u>
Aktiver i alt	<u>42.781.660</u>	<u>32.845.100</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	16.727.467	16.137.392
Egenkapital i alt	16.767.467	16.177.392
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	39.000	18.400
Hensatte forpligtelser i alt	39.000	18.400
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.347.154	2.546.390
8 Deposita	908.642	564.950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.255.796	3.111.340
Kortfristet del af langfristet gæld	148.000	146.000
Gæld til pengeinstitutter	5.379.444	1.749.290
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.875	79.473
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	97.617	83.993
Selskabsskat	412.892	241.736
9 Anden gæld	16.599.869	11.231.476
Periodeafgrænsningsposter	33.700	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.719.397	13.537.968
Gældsforpligtelser i alt	25.975.193	16.649.308
Passiver i alt	42.781.660	32.845.100

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	15.617.332	15.657.332
Årets overførte overskud eller underskud	0	520.060	520.060
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	16.137.392	16.177.392
Årets overførte overskud eller underskud	0	590.075	590.075
	40.000	16.727.467	16.767.467

Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	191.615	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>891</u>	<u>0</u>
	<u>192.506</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	382.800	241.736
Årets regulering af udskudt skat	<u>20.100</u>	<u>6.800</u>
	<u>402.900</u>	<u>248.536</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	30.040.339	20.370.040
Tilgang vedrørende fusion	5.842.807	0
Tilgang i årets løb	<u>4.501.216</u>	<u>9.670.299</u>
Kostpris 31. december	<u>40.384.362</u>	<u>30.040.339</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-730.127	-307.659
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende fusion	-366.099	0
Årets afskrivninger	<u>-615.984</u>	<u>-422.468</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-1.712.210</u>	<u>-730.127</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>38.672.152</u>	<u>29.310.212</u>
4. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Tilgang i årets løb	<u>902.250</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>902.250</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>902.250</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	593.750	0
Tilgang i årets løb	0	593.750
Afgang i årets løb	<u>-593.750</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>593.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>593.750</u>
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar	2.419.156	2.546.123
Afgang i årets løb	<u>-133.520</u>	<u>-126.967</u>
Kostpris 31. december	<u>2.285.636</u>	<u>2.419.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.285.636</u>	<u>2.419.156</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>2.285.636</u>	<u>2.419.156</u>
	<u>2.285.636</u>	<u>2.419.156</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.495.154	2.692.390
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-148.000</u>	<u>-146.000</u>
	<u>2.347.154</u>	<u>2.546.390</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.755.000</u>	<u>1.950.000</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	908.642	564.950
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>908.642</u>	<u>564.950</u>

9. Anden gæld

Af anden gæld udgør 16.280 t.kr. gæld til tredjemand mod 11.231 t.kr. sidste år.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.495 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.094 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 38.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.