

## **Meyer Ejendomme ApS**

**Bakkevej 18, Hune**

**9492 Blokhush**

**CVR-nummer 33770200**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. januar 2024

---

Henrik Meyer Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Meyer Ejendomme ApS  
Bakkevej 18, Hune  
9492 Blokhus

CVR-nummer: 33770200  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Henrik Meyer Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Cannerslundvej 9  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Meyer Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hune, 18. januar 2024

**Direktionen:**

Henrik Meyer Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Meyer Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Meyer Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Pandrup, 18. januar 2024

### Dansk Revision Wulff & Haaning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste forretningsområde er køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt at foretage investering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2023	2022
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>568.453</b>	<b>363</b>
1	Personaleomkostninger	-76.000	-210
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-134.466	-109
	Andre driftsomkostninger	0	-68
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>357.987</b>	<b>-24</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	-1.385	64
	Finansielle indtægter	0	41
2	Finansielle omkostninger	-352.165	-111
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.436</b>	<b>-30</b>
	Skat af årets resultat	-1.281	4
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.155</b>	<b>-27</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	3.155	-27
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>3.155</b>	<b>-27</b>

Note	<b>Balance</b>	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	9.917.018	10.051
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.917.018</b>	<b>10.051</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	337.888	339
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>337.888</b>	<b>339</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.254.906</b>	<b>10.391</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.184	0
	Andre tilgodehavender	32.417	32
	Periodeafgrænsningsposter	3.535	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>94.136</b>	<b>32</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>94.136</b>	<b>45</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.349.041</b>	<b>10.436</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.064.043	2.061
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.144.043</b>	<b>2.141</b>
	Hensættelser til udskudt skat	150.323	149
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>150.323</b>	<b>149</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.390.838	3.686
	Kreditinstitutter	1.184.101	1.302
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.574.938</b>	<b>4.988</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	378.500	346
	Kreditinstitutter	63.532	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	204.450	163
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	1.320
	Gæld til tilknyttede virksomheder	751.820	1.273
	Anden gæld	61.436	56
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.479.737</b>	<b>3.158</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.054.675</b>	<b>8.146</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.349.041</b>	<b>10.436</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	2.061	2.141
Årets resultat	0	3	3
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>2.064</b>	<b>2.144</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	76.000	210
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>76.000</b>	<b>210</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	28.500	5
Øvrige finansielle omkostninger	208.353	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>352.165</b>	<b>111</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.151.000	3.811
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har sammen med øvrige anpartshavere i Ejendomsselskabet Bredgade Pandrup afgivet kaution overfor gæld til kreditinstitut som udgør TDKK 1.036 pr. 30.06.2023.		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Engholt Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende til realkreditinstitut på TDKK 5.728 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis bogførte værdi 31.12.2023 udgør TDKK 9.917.		
Herudover er der til sikkerhed for kreditinstitut med mellemværende på TDKK 1.319 er der ved ejer-pantpantebrev på TDKK 3.000 givet pant i selskabets grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023 på TDKK 9.917.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indregnes for den periode lejen vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider som følger:	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele er indregnet til indre værdi.

### Kapitalandele

Kapitalandele indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.