

# Melgaard Boligudlejning ApS

M.P. Bruuns Gade 59, 4., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 48 78 32

## Årsrapport

**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2018.

---

Jens Vissing Melgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Melgaard Boligudlejning 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. september 2018

**Direktion**

Jens Vissing Melgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Melgaard Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Melgaard Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 28. september 2018

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Kai Ambrosius

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11696

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Melgaard Boligudlejning ApS M.P. Bruuns Gade 59, 4. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 48 78 32
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Jens Vissing Melgaard
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	Melgaard Group Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af bolig og en efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Der har ingen usædvanlige forhold været i årets løb.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ingen usikkerheder været vedrørende indregning eller måling i årets løb.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 103.514 mod -15.745 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -200.126 mod -137.267 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### Forhold i regnskabet

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital pr. 30. juni 2018 og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119.

Som følge af den negative egenkapital i selskabet, vil der på den kommende generalforsamling blive drøftet, hvorledes egenkapitalen kan reetableres. Selskabet forventer at selskabet kan reetablere egenkapitalen via egen drift.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>103.514</b>	<b>-15.745</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-104.698	-41.927
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.184</b>	<b>-57.672</b>
Andre finansielle indtægter	115	76.728
2 Øvrige finansielle omkostninger	-245.423	-191.551
<b>Resultat før skat</b>	<b>-246.492</b>	<b>-172.495</b>
Skat af årets resultat	46.366	35.228
<b>Årets resultat</b>	<b>-200.126</b>	<b>-137.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-200.126	-137.267
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-200.126</b>	<b>-137.267</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>4.643.509</u>	<u>2.216.566</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.643.509</u>	<u>2.216.566</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.643.509</u></b>	<b><u>2.216.566</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	37.088	9.224
	Tilgodehavende selskabsskat	44.506	10.116
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>81.594</u>	<u>44.340</u>
	Likvide beholdninger	<u>37.647</u>	<u>2.023.397</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>119.241</u></b>	<b><u>2.067.737</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.762.750</u></b>	<b><u>4.284.303</u></b>



## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	<u>-397.761</u>	<u>-197.635</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-317.761</u></b>	<b><u>-117.635</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.425.662	1.577.261
	Deposita	111.700	59.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	424.779	1.721.814
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.068.970</u>	<u>994.963</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.031.111</u>	<u>4.353.538</u>
6	Gældsforpligtelser	44.000	43.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>5.400</u>	<u>5.400</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.400</u>	<u>48.400</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.080.511</u></b>	<b><u>4.401.938</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.762.750</u></b>	<b><u>4.284.303</u></b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital pr. 30. juni 2018 og er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119.

Som følge af den negative egenkapital i selskabet, vil der på den kommende generalforsamling blive drøftet, hvorledes egenkapitalen kan reableres. Selskabet forventer at selskabet kan reablere egenkapitalen via egen drift.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	49.637	55.927
Andre finansielle omkostninger	<u>195.786</u>	<u>135.624</u>
	<b><u>245.423</u></b>	<b><u>191.551</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2017	2.319.274	0
Tilgang i årets løb	<u>2.470.860</u>	<u>2.258.493</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b><u>4.790.134</u></b>	<b><u>2.258.493</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-41.927	0
Årets afskrivninger	<u>-104.698</u>	<u>-41.927</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2018</b>	<b><u>-146.625</u></b>	<b><u>-41.927</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>4.643.509</u></b>	<b><u>2.216.566</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2017	-197.635	-60.368
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-200.126</u>	<u>-137.267</u>
	<b><u>-397.761</u></b>	<b><u>-197.635</u></b>

## Noter

			<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2018</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	44.000	3.292.941	3.469.662	1.620.261
Deposita	0	0	103.200	51.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	1.068.970	994.963
	<b>44.000</b>	<b>3.292.941</b>	<b>4.641.832</b>	<b>2.666.224</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Melgaard Group Holding ApS, CVR-nr. 35487832 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Melgaard Boligudlejning 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.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger	75 år
Tag, vinduer og installationer	20 år

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Melgaard Boligudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.