

# Melgaard Boligudlejning ApS

CVR nr.: 35487832

Bakkedraget 6  
8270 Højbjerg

## Årsrapport 2022/23 (9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 5. september 2023

---

Dirigent  
Jens Vissing Melgaard

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/2023 for Melgaard Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Århus, den 5. september 2023

I direktionen:

Jens Vissing Melgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i Melgaard Boligudlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Melgaard Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, 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 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 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.

Frederiksberg, den 5. september 2023

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen  
registreret revisor  
mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Melgaard Boligudlejning ApS Bakkedraget 6 8270 Højbjerg	
	CVR nr.	35487832
	Stiftet:	4. oktober 2013
	Hjemsted:	Århus
	Regnskabsår:	1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Jens Vissing Melgaard	
<b>Revision</b>	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af bolig.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er kr. -118.902, hvorefter egenkapitalen beløber sig til kr. -1.037.043.

På baggrund af ovenstående anses årets resultat for utilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>156.253</b>	<b>157.956</b>
Afskrivninger	3	-115.918	-115.918
<b>Driftsresultat</b>		<b>40.335</b>	<b>42.038</b>
Finansielle indtægter	4	132.540	113.633
Finansielle omkostninger	5	-292.672	-193.371
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-119.797</b>	<b>-37.700</b>
Skat af årets resultat	6	895	-17.940
<b>Årets resultat</b>		<b>-118.902</b>	<b>-55.640</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-118.902	-55.640
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-118.902</b>	<b>-55.640</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Grunde og bygninger		<u>4.063.918</u>	<u>4.179.836</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u><b>4.063.918</b></u>	<u><b>4.179.836</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>4.063.918</b></u>	<u><b>4.179.836</b></u>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>895</u>	<u>8.920</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>895</b></u>	<u><b>8.920</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.382</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>2.277</b></u>	<u><b>8.920</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>4.066.195</b></u>	<u><b>4.188.756</b></u>



## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2023	2022
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.117.043	-998.141
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	8	<b>-1.037.043</b>	<b>-918.141</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	3.067.282	3.196.519
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.869.204	1.730.427
Skyldig selskabsskat		0	17.940
Deposita		95.500	95.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.031.986</b>	<b>5.040.386</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	9	42.513	55.577
Skyldig skat		17.940	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	303
Anden gæld		10.799	10.631
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>71.252</b>	<b>66.511</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.103.238</b>	<b>5.106.897</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.066.195</b>	<b>4.188.756</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen beskæftigede.		
<b>3 Afskrivninger</b>		
Bygninger og grunde	115.918	115.918
	<u>115.918</u>	<u>115.918</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige renteindtægter	132.540	113.633
	<u>132.540</u>	<u>113.633</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	102.997	41.664
Øvrige finansielle omkostninger	189.675	151.707
	<u>292.672</u>	<u>193.371</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-895	17.940
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<u>-895</u>	<u>17.940</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.790.134	4.790.134
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>4.790.134</u>	<u>4.790.134</u>
Afskrivninger primo	610.298	494.380
Årets afskrivninger	115.918	115.918
Afskrivninger ultimo	<u>726.216</u>	<u>610.298</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>4.063.918</b></u>	<u><b>4.179.836</b></u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat primo	-998.141	-942.501
Forslag til årets resultatfordeling	-118.902	-55.640
Overført resultat ultimo	<u>-1.117.043</u>	<u>-998.141</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>-1.037.043</b></u>	<u><b>-918.141</b></u>

Selskabskapitalen består af 80.000 anpart à nominelt kr. 1. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.844.433	2.962.782
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>222.849</u>	<u>233.737</u>
Langfristet del	3.067.282	3.196.519
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>42.513</u>	<u>55.577</u>
	<u><b>3.109.795</b></u>	<u><b>3.252.096</b></u>

### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabets moderselskab har afgivet tilbagetrædelseserklæring.

Beløbet udgør pr. 30. juni 2023 tkr. 1.869.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Melgaard Group 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.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ejerpantebreve på kr. 3.226.000 i ejendommene beliggende Brammersgade 32, 1., 8000 Århus og Skt. Pauls Gade 27G, 2. tv., 8000 Århus.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

# Resultatopgørelsen

## Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

## Nettoomsætning

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

## Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	75 år	0%
Tag, vinduer og installationer	20 år	0%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Vissing Melgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Vissing Melgaard

Direktør

ID: f9b769ee-1189-469b-a186-ea14e356b0bf

Tidspunkt for underskrift: 06-09-2023 kl.: 09:23:27

Underskrevet med MitID



## Jens Vissing Melgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Vissing Melgaard

Dirigent

ID: f9b769ee-1189-469b-a186-ea14e356b0bf

Tidspunkt for underskrift: 06-09-2023 kl.: 09:23:27

Underskrevet med MitID



## Kaspar Kristoffersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Kaspar Ian Kristoffersen

Revisor

ID: 38987277

Tidspunkt for underskrift: 06-09-2023 kl.: 09:37:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 07713fXTutg250765685

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).