

## **Meulvit ApS**

Damhus Boulevard 43  
2610 Rødovre

CVR-nr. 39719126

## **Årsrapport 2022**

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 26. maj 2023

---

Christoffer Otakar Vitek  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Meulvit ApS  
Damhus Boulevard 43  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 39719126

## Direktion

Martin Touby Meulengracht

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

MeulVit ApS' hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 44.498 mod DKK 78.078 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 220.755.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Meulvit 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. maj 2023

## I direktionen

---

Martin Touby Meulengracht  
Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i Meulvit ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Meulvit ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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 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.

Søborg, den 26. maj 2023

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Tore Randinsen Falk Kolby  
Statsautoriseret revisor  
mne32175

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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 acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	50%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Damhus Ejendomme ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>92.553</b>	<b>133.615</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-25.354	-25.354
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>67.199</b>	<b>108.261</b>
Finansielle omkostninger		-10.150	-8.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.049</b>	<b>100.100</b>
Skat af årets resultat	2	-12.551	-22.022
<b>Årets resultat</b>		<b>44.498</b>	<b>78.078</b>

## Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	44.498	78.078
<b>Årets resultat</b>	<b>44.498</b>	<b>78.078</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.459.364	2.484.718
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3, 5	<b><u>2.459.364</u></b>	<b><u>2.484.718</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>2.459.364</u></b>	<b><u>2.484.718</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.346	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2	13.739	0
Udsudte skatteaktiver	2	0	6.697
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>75.085</u></b>	<b><u>6.697</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.666</u></b>	<b><u>40.796</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>80.751</u></b>	<b><u>47.493</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>2.540.115</u></u></b>	<b><u><u>2.532.211</u></u></b>

# Passiver

	<b>Note</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		170.755	126.257
<b>Egenkapital</b>		<b>220.755</b>	<b>176.257</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	10.037	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.037</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		660.642	660.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>660.642</b>	<b>660.695</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		740.000	725.000
Anden gæld		889.125	958.659
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.648.681</b>	<b>1.695.259</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.309.323</b>	<b>2.355.954</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.540.115</b>	<b>2.532.211</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2021	50.000	48.179	98.179
Overført via resultatdisponeringen		78.078	78.078
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>126.257</b>	<b>176.257</b>
Overført via resultatdisponeringen		44.498	44.498
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>170.755</b>	<b>220.755</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	25.354	25.354
<b>I alt</b>	<b><u>25.354</u></b>	<b><u>25.354</u></b>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	0	-6.697		
Skat af årets resultat	-4.183	16.734	12.551	22.022
<b>Skyldig pr. 31. december 2022</b>	<b><u>-4.183</u></b>	<b><u>10.037</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>12.551</u></b>	<b><u>22.022</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-13.739	0		
Hensatte forpligtelser		10.037		
Kortfristede gældsforpligtelser	9.556			
<b>I alt</b>	<b><u>-4.183</u></b>	<b><u>10.037</u></b>		

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I alt</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	2.535.426	2.535.426	2.535.426
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b><u>2.535.426</u></b>	<b><u>2.535.426</u></b>	<b><u>2.535.426</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	-50.708	-50.708	-25.354
Årets afskrivninger	-25.354	-25.354	-25.354
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b><u>-76.062</u></b>	<b><u>-76.062</u></b>	<b><u>-50.708</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b><u>2.459.364</u></b>	<b><u>2.459.364</u></b>	<b><u>2.484.718</u></b>

## Noter, fortsat

### 4. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	660.642	662.295
<b>I alt</b>	<b><u>660.642</u></b>	<b><u>662.295</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.600
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.600</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	654.710
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>654.710</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2022</u>	
	<u>Nominel værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Realkreditpantebreve og anden pantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	718.000	2.459.364

### 6. Eventualforpligtelser

Meulvit ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Touby Meulengracht

Direktør

På vegne af: Meulvit ApS

Serienummer: 48242fc8-b94d-408d-81f5-60b069bb7cb3

IP: 37.140.xxx.xxx

2023-05-26 11:25:04 UTC



## Tore Kolby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: CVR:19263096-RID:1295856057295

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-05-26 11:37:24 UTC



## Christoffer Otakar Vitek

Dirigent

På vegne af: Meulvit ApS

Serienummer: 4f765fea-2ff7-4871-bbfb-9d679a5d808f

IP: 2.107.xxx.xxx

2023-05-30 15:41:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: PYCFZ-JQH35-CGKX3-C1G75-BESD0-7U4MC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>