

Meadowwood ApS

Fasanvej 18, 5230 Odense M

CVR-nr. 41 51 16 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2022.

Jesper Engskov
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 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Meadowwood ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 1. februar 2022

Direktion

Jesper Engskov

Arne Engskov Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Meadowwood ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Meadowwood ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Svendborg, den 1. februar 2022

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Laila Hansen

registreret revisor
mne16256

Selskabsoplysninger

Selskabet

Meadowwood ApS
Fasanvej 18
5230 Odense M

CVR-nr.: 41 51 16 48
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jesper Engskov
Arne Engskov Jensen

Revisor

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ryttervej 4
5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i indeværende regnskabsår været ejendomsinvestering og -udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 366.337 kr. mod -10.159 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 544.763 kr. mod -11.649 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Meadowwood 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af eksterne omkostninger.

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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Forudbetaling er indregnet til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en intern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2021</u>	<u>10/7 - 31/12</u> <u>2020</u>
Bruttofortjeneste	366.337	-10.159
Værdiregulering af investeringsejendomme	454.125	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-123.801</u>	<u>-1.490</u>
Resultat før skat	696.661	-11.649
2 Skat af årets resultat	<u>-151.898</u>	<u>0</u>
Årets resultat	544.763	-11.649
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	544.763	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-11.649</u>
Disponeret i alt	544.763	-11.649

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.500.000
4	Investeringsejendomme	30.051.875	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.051.875</u>	<u>1.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.051.875</u>	<u>1.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>44.427</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>44.427</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>1</u>	<u>34.632</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.428</u>	<u>34.632</u>
	Aktiver i alt	<u>30.096.303</u>	<u>1.534.632</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	533.114	-11.649
	Egenkapital i alt	<u>573.114</u>	<u>28.351</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	100.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	22.320.430	0
6	Anden gæld	5.888.266	1.501.281
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.208.696</u>	<u>1.501.281</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	182.658	0
	Gæld til pengeinstitutter	262.660	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.148	5.000
	Selskabsskat	51.898	0
	Anden gæld	699.129	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.214.493</u>	<u>5.000</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.423.189</u>	<u>1.506.281</u>
	Passiver i alt	<u>30.096.303</u>	<u>1.534.632</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. juli 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-11.649	-11.649
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-11.649	28.351
Årets overførte overskud eller underskud	0	544.763	544.763
	40.000	533.114	573.114

Noter

	1/1 - 31/12 2021	10/7 - 31/12 2020
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	123.801	1.490
	123.801	1.490
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	51.898	0
Årets regulering af udskudt skat	100.000	0
	151.898	0
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2021	0	1.500.000
Kostpris 31. december 2021	0	1.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	1.500.000

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	29.597.750	0
Kostpris 31. december 2021	29.597.750	0
Årets regulering til dagsværdi	454.125	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	454.125	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	30.051.875	0

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af den ene ejer, som er uddannet valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang, indretningsomkostninger, større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendomsportefølgen består af 2 ejendomme beliggende i Odense. Ejendommene anvendes til beboelse.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Afkastkrav i %	4,45%	

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten.

Hvis afkastkravet hæves med 0,5% udgør dagsværdien 28.746 t.kr.

Hvis afkastkravet sænkes med 0,5% udgør dagsværdien 31.706 t.kr.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.503.088	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-182.658	0
	22.320.430	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	22.136.585	0

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Anden gæld		
Anden gæld i alt	5.888.266	1.501.281
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.888.266</u>	<u>1.501.281</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.888.266</u>	<u>0</u>
Afdrag af lånene foretages på særlige vilkår.		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.886 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 30.052 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

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.

Jesper Engskov

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-751739736292
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 15:45:54
Underskrevet med NemID

Jesper Engskov

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-751739736292
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 15:45:54
Underskrevet med NemID

Arne Engskov Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-078531086279
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 16:30:31
Underskrevet med NemID

Laila Charlotte Hansen

Som Revisor NEM ID
RID: 70552159
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 16:51:35
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 724cecnMKP.s2.46981800

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.