

Meadowwood ApS

Fasanvej 18, 5230 Odense M

CVR-nr. 41 51 16 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2023.

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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 6. marts 2023

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 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 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 6. marts 2023

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 ilighed med tidligere år været ejendomsinvestering og -udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.361.100 kr. mod 366.337 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 744.812 kr. mod 544.763 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Erhvervsstyrelsen har udsendt fortolkning af reglerne for indregning af Grundejernes Investeringsfond i regnskabsåret. Da virksomheden har indregnet Grundejernes Investeringsfond som tidligere fortolket, er reguleringen vedrørende tidligere år indregnet i resultatopgørelsen under nettoomsætning, hvor betalingerne til Grundejernes Investeringsfond tidligere har været modregnet. Sammenligningstal er ikke tilrettet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.361.100	366.337
Værdiregulering af investeringsejendomme	-86.149	454.125
Resultat før finansielle poster	1.274.951	820.462
1 Øvrige finansielle omkostninger	-320.655	-123.801
Resultat før skat	954.296	696.661
2 Skat af årets resultat	-209.484	-151.898
Årets resultat	744.812	544.763
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	744.812	544.763
Disponeret i alt	744.812	544.763

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>34.705.880</u>	<u>30.051.875</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.705.880</u>	<u>30.051.875</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.705.880</u>	<u>30.051.875</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	44.428
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.163</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.163</u>	<u>44.428</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.163</u>	<u>44.429</u>
Aktiver i alt	<u>34.714.043</u>	<u>30.096.304</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.277.927	533.115
	Egenkapital i alt	<u>1.317.927</u>	<u>573.115</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	89.000	100.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>89.000</u>	<u>100.000</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	24.863.165	22.320.430
5	Anden gæld	6.472.365	5.888.266
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.335.530</u>	<u>28.208.696</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	177.983	182.658
	Gæld til pengeinstitutter	759.948	262.660
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.578	18.148
	Selskabsskat	220.484	51.898
	Anden gæld	766.593	699.129
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.971.586</u>	<u>1.214.493</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>33.307.116</u>	<u>29.423.189</u>
	Passiver i alt	<u>34.714.043</u>	<u>30.096.304</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
7 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-11.649	28.351
Årets overførte overskud eller underskud	0	544.764	544.764
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	533.115	573.115
Årets overførte overskud eller underskud	0	744.812	744.812
	40.000	1.277.927	1.317.927

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	320.655	123.801
	<u>320.655</u>	<u>123.801</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	220.484	51.898
Årets regulering af udskudt skat	-11.000	100.000
	<u>209.484</u>	<u>151.898</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	29.597.750	0
Tilgang i årets løb	<u>4.740.154</u>	<u>29.597.750</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>34.337.904</u>	<u>29.597.750</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	454.125	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-86.149</u>	<u>454.125</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>367.976</u>	<u>454.125</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>34.705.880</u>	<u>30.051.875</u>

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, der 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 tilbage-diskonteres 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 3 ejendomme beliggende i Odense. Ejendommene anvendes til beboelse.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Afkastkrav i %	4,5	4,45

Følsomhedsanalyse:

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

Hvis afkastkravet hæves med 0,5% udgør dagsværdien 31.726 t.kr.

Hvis afkastkravet sænkes med 0,5% udgør dagsværdien 38.423 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.041.148	22.503.088
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-177.983</u>	<u>-182.658</u>
	<u>24.863.165</u>	<u>22.320.430</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>24.800.597</u>	<u>22.136.585</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	6.472.365	5.888.266
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.472.365</u>	<u>5.888.266</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.472.365</u>	<u>5.888.266</u>
Afdrag af lånene foretages på særlige vilkår.		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.464 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 34.706 t.kr.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Arne Engskov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Arne Engskov Jensen

Direktør

ID: d31b65cd-fa31-46e0-8636-2a4bfeab1ea7

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 14:05:53

Underskrevet med MitID



Jesper Engskov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Engskov

Direktør

ID: 6ce268b7-fa62-4955-b720-bb05176dbdc7

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:34:45

Underskrevet med MitID



Jesper Engskov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Engskov

Dirigent

ID: 6ce268b7-fa62-4955-b720-bb05176dbdc7

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 09:34:45

Underskrevet med MitID



Laila Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Laila Charlotte Hansen

Revisor

ID: 70552159

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 14:07:31

Underskrevet med NemID

NEM ID