

# Merianhaven ApS

Salbjergvej 42, 4622 Havdrup  
CVR-nr. 42 88 20 38

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.06.24

Kristoffer Lyderik Baun  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Merianhaven ApS  
Salbjergvej 42  
4622 Havdrup  
Hjemsted: Havdrup  
CVR-nr.: 42 88 20 38  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kristoffer Lyderik Baun

---

**Bestyrelse**

---

Svend Asbjørn Bluhme  
Nis Fisker-Bødker  
Mads Hovedskou Mernild

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Merianhaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 10. juni 2024

**Direktionen**

Kristoffer Lyderik Baun

**Bestyrelsen**

Svend Asbjørn Bluhme  
Formand

Nis Fisker-Bødker

Mads Hovedskou Mernild

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Merianhaven ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Merianhaven ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 10. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Johnsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29490

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -1.161.307 mod DKK -290.743 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.412.050.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har realiseret et underskud i 2023 på t.DKK 1.161 og en negativ egenkapital pr. 31.12.23 på t.DKK 1.412. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomheden Merianhaven Holding ApS som har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve tilgodehavende på t.DKK 33.030 afviklet før tidligst 01.01.25.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet via egen indtjening og nuværende kreditfaciliter, kan opretholde et tilstrækkeligt kapitalberedskab til fortsat drift. Selskabets ledelse forventer at der fremadrettet vil være positive resultater.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-654.546</b>	<b>-25.010</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-654.546</b>	<b>-25.010</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	31.415	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-623.131</b>	<b>-25.010</b>
<sup>2</sup> Finansielle indtægter	7.327	145.131
<sup>3</sup> Finansielle omkostninger	-864.735	-492.869
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.480.539</b>	<b>-372.748</b>
Skat af årets resultat	319.232	82.005
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.161.307</b>	<b>-290.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.161.307	-290.743
<b>I alt</b>	<b>-1.161.307</b>	<b>-290.743</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	0	14.312.500
	Investeringsejendomme	100.263.760	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>100.263.760</b>	<b>14.312.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>100.263.760</b>	<b>14.312.500</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15.871.008
	Udskudt skatteaktiv	145.277	0
	Tilgodehavende selskabsskat	180.441	82.005
	Periodeafgrænsningsposter	48.237	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>373.955</b>	<b>15.953.013</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>66.010.849</b>	<b>410</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>66.384.804</b>	<b>15.953.423</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>166.648.564</b>	<b>30.265.923</b>

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-1.452.050	-290.743
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.412.050</b>	<b>-250.743</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	65.587.679	0
4 Modtagne forudbetalinger fra kunder	497.311	0
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	33.029.778	0
4 Deposita	1.491.933	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>100.606.701</b>	<b>0</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	205.621	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.911	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	66.767.110	0
Anden gæld	295.271	30.516.666
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.453.913</b>	<b>30.516.666</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.060.614</b>	<b>30.516.666</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>166.648.564</b>	<b>30.265.923</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23		
Saldo pr. 01.01.23	40.000	-290.743
Forslag til resultatdisponering	0	-1.161.307
Saldo pr. 31.12.23	40.000	-1.452.050

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabet via egen indtjening og nuværende kreditfaciliter, kan opretholde et tilstrækkeligt kapitalberedskab til fortsat drift. Selskabets ledelse forventer at der fremadrettet vil være positive resultater.

	2023	2022
	DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	145.131
Renteindtægter i øvrigt	7.327	0
I alt	7.327	145.131

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	859.297	0
Renteomkostninger i øvrigt	140	492.869
Øvrige finansielle omkostninger	5.298	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.438	492.869
I alt	864.735	492.869

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	205.621	65.407.649	65.793.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	497.311	497.311
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	33.029.778
Deposita	0	1.491.933	1.491.933
I alt	205.621	67.396.893	100.812.322

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	100.263.760
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	31.415

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.914, en forventet udlejningsprocent på 99,6% og et afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Investeringssejendommene består af 43 rækkehuse, som anvendes til boligudlejning, og ligger i Hvalsø.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede indtægter for det kommende år på t.DKK 5.968.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har afgivet en garanti på t.DKK 66.919 overfor Nykredit Bank A/S.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 66.500 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 100.264.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.