

---

# ***Meulengracht Dahl ApS***

Mikkelhøj 73, 4736 Karrebæksminde

## **Årsrapport for 2018/19**

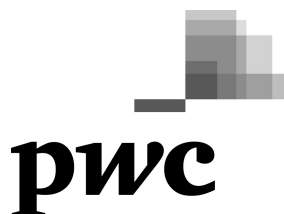
(regnskabsår 3/4 - 2/4)

---

CVR-nr. 84 92 57 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
17/6 2019

Svend Dahl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 3. april - 2. april 4

Balance 2. april 5

Noter til årsregnskabet 7

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. april 2018 - 2. april 2019 for Meulengracht Dahl ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 2. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. juni 2019

**Direktion**

Svend Dahl

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Meulengracht Dahl ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Meulengracht Dahl ApS for regnskabsåret 3. april 2018 - 2. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ringsted, den 17. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steen Lange

statsautoriseret revisor

mne19795

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Meulengracht Dahl ApS  
Mikkelhøj 73  
4736 Karrebæksminde

Telefon: 55 44 23 29

CVR-nr.: 84 92 57 13

Regnskabsperiode: 3. april - 2. april

Stiftet: 3. oktober 1978

Regnskabsår: 40. regnskabsår

Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Svend Dahl

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S  
Axeltorv 2  
4700 Næstved

## Resultatopgørelse 3. april - 2. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.089.317</b>	<b>1.180.182</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-825.000	900.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>264.317</b>	<b>2.080.182</b>
Personaleomkostninger	3	-356.233	-357.747
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-91.916</b>	<b>1.722.435</b>
Finansielle indtægter		44.041	59.176
Finansielle omkostninger		0	-2.138
<b>Resultat før skat</b>		<b>-47.875</b>	<b>1.779.473</b>
Skat af årets resultat	4	10.038	-391.552
<b>Årets resultat</b>		<b>-37.837</b>	<b>1.387.921</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	500.000	500.000
Overført resultat	-537.837	887.921
	<b>-37.837</b>	<b>1.387.921</b>

## Balance 2. april

### Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Investeringsejendomme		19.675.000	20.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>19.675.000</b>	<b>20.500.000</b>
Andre tilgodehavender		1.130.867	1.087.372
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.130.867</b>	<b>1.087.372</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.805.867</b>	<b>21.587.372</b>
Periodeafgrænsningsposter		30.795	28.735
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.795</b>	<b>28.735</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>659.457</b>	<b>646.443</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>690.252</b>	<b>675.178</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.496.119</b>	<b>22.262.550</b>

## Balance 2. april

### Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		16.857.054	17.394.891
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>17.557.054</b>	<b>18.094.891</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.059.000	3.218.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.059.000</b>	<b>3.218.000</b>
Selskabsskat		101.962	117.552
Anden gæld		778.103	832.107
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>880.065</b>	<b>949.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>880.065</b>	<b>949.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.496.119</b>	<b>22.262.550</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og investering i værdipapirer

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	-825.000	900.000
	<u><b>-825.000</b></u>	<u><b>900.000</b></u>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	334.950	334.043
Andre personaleomkostninger	21.283	23.704
	<u><b>356.233</b></u>	<u><b>357.747</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>2</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	148.962	167.552
Årets udskudte skat	-159.000	224.000
	<u><b>-10.038</b></u>	<u><b>391.552</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 3. april	9.519.609
Kostpris 2. april	9.519.609
Værdireguleringer 3. april	10.980.391
Årets værdireguleringer	-825.000
Værdireguleringer 2. april	10.155.391
<b>Regnskabsmæssig værdi 2. april</b>	<b>19.675.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model eller udbudspris for ejendomme der er til salg. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	19.675.000	20.500.000
Budgetperiode	2019/20	2018/19
Stigning i markedsleje	1	1
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	9	9

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 3. april	200.000	17.394.891	500.000	18.094.891
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-537.837	500.000	-37.837
<b>Egenkapital 2. april</b>	<b>200.000</b>	<b>16.857.054</b>	<b>500.000</b>	<b>17.557.054</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
Indstående i Grundejernes Investeringsfond	142.078	61.582

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Meulengracht Dahl ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inde årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af driftsresultat, udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

#### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 2. april 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende. Tilgodehavende indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og renovation.

#### **Egenkapital**

##### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.