

## Meli Ejendomme ApS

Rødkælkevej 11

4230Skælskør

CVR-nr. 42810495

## Årsrapport

01-05-2024 - 30-04-2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-11-2025

---

Jacob Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-05-2024 - 30-04-2025 for Meli Ejendomme ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-04-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-05-2024 - 30-04-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Skælskør, den 04-11-2025

### Direktion

Jacob Madsen

Chris Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Meli Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Meli Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-05-2024 - 30-04-2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstilling 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.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Næstved, den 04-11-2025

### Multi Revision I/S

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Meli Ejendomme ApS Rødkælkevej 11 4230Skælskør
CVR-nr.	42810495
Regnskabsår	01-05-2024 - 30-04-2025
<b>Direktion</b>	Jacob Madsen Chris Madsen
<b>Revisor</b>	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700Næstved
Telefon	55547599
E-mail	info@multi-revision.dk
Hjemmeside	www.multi-revision.dk
CVR-nr.	31929342

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængig af at kreditorerne fortsat stiller kapital til rådighed. Ledelsen bedømmer dog, at kapitalen fortsat vil blive stillet til rådighed, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Der henvises til noten i årsregnskabet "Usikkerhed om going concern".

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Meli Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabsmæssige skøn vedrørende restværdi på en af selskabets udlejningsejendomme.

Skønnet er ændret således, at årets afskrivninger på udlejningsejendommen reduceres med tkr. 81.

Det ændrede skøn påvirker årets resultat positivt med tkr. 81, årets aktiver positivt med tkr. 81 og egenkapitalen positivt med tkr. 81.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler, administration og øvrige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år	28-92 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

#### Varebeholdninger

Regnskabsposten indeholder ejendomme som besiddes med henblik på videresalg i det normale forretningsforløb. Ejendommene måles til anskaffessum inkl. anskaffelsesomkostninger fratrukket akkumulerede afskrivninger i tidligere år.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

#### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

#### Anden gæld

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>439.798</b>	<b>176.217</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-28.081	-112.936
<b>Driftsresultat</b>		<b>411.717</b>	<b>63.281</b>
Andre finansielle indtægter		159	61
Nedskrivning af finansielle aktiver	3	-274.310	-13.000
Andre finansielle omkostninger		-527.572	-355.151
<b>Resultat før skat</b>		<b>-390.006</b>	<b>-304.809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-390.006</b>	<b>-304.809</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-390.006	-304.809
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-390.006</b>	<b>-304.809</b>

## Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.195.765	4.235.821
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.195.765</u>	<u>4.235.821</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.195.765</u>	<u>4.235.821</u>
Ejendomme som besiddes med henblik på videresalg i det normale forretningsforløb		1.169.324	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>1.169.324</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000	0
Andre tilgodehavender		0	6.117
Periodeafgrænsningsposter		5.299	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>15.299</u>	<u>6.117</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>42.266</u>	<u>53.041</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.226.889</u>	<u>59.158</u>
<b>Aktiver</b>		<u>4.422.654</u>	<u>4.294.979</u>

## Balance 30. april 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		44.445	44.445
Overført resultat		-846.368	-456.362
<b>Egenkapital</b>		<b>-801.923</b>	<b>-411.917</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.711.121	1.752.618
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.370.040	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.081.161</b>	<b>1.752.618</b>
Gæld til kreditinstitutter		49.000	49.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.000	22.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.817	78.876
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.898.099	2.742.902
Deposita		51.500	61.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.143.416</b>	<b>2.954.278</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.224.577</b>	<b>4.706.896</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.422.654</b>	<b>4.294.979</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

### 1. Særlige poster (andre driftsindtægter)

Selskabet har i året indtægtsført en mellemregning med et selskab, der i regnskabsåret er opløst efter konkurs på tkr. 35. Forholdet påvirker driftsresultatet positivt med tkr. 35.

	2024/25	2023/24
2. Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

### 3. Særlige poster (nedskrivning af finansielle aktiver)

Selskabet har i regnskabsåret foretaget hensættelser til tab på andre tilgodehavender med tkr. 274. Hensættelserne påvirker årets resultat negativt med tkr. 274.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 2.740 efter mere end 5 år.

### 5. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er afhængig af at kreditorerne fortsat stiller kapital til rådighed. Ledelsen bedømmer dog, at kapitalen fortsat vil blive stillet til rådighed, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har over for kreditinstitutter stillet sikkerhed med nominelt tkr. 1.963 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 2.256.

Selskabet har over for øvrige långivere stillet sikkerhed med nominelt tkr. 2.800 i form af pante- og ejerpantebreve i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 2.109.