

## **Ejendom 137 ApS**

**Adelers Alle 137**

**4540 Fårevejle**

**CVR-nummer 28158122**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17/1 2023

---

Louise Mindegaard Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendom 137 ApS  
Adelers Alle 137  
4540 Fårevejle

Hjemstedskommune: Odsherred  
CVR-nummer: 28158122  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

### Bestyrelse

Jesper Mindegaard Andersen  
Susanne Mindegaard Andersen  
Louise Mindegaard Andersen

### Direktion

Susanne Mindegaard Andersen

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

### Kontaktpersoner:

Charlotte Bechmann Danielsen  
Maj-Britt Thrane

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendom 137 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fårevejle, 19. december 2022

### **Direktionen:**

Susanne Mindegaard Andersen

### **Bestyrelsen:**

Jesper Mindegaard Andersen  
Formand

Susanne Mindegaard Andersen

Louise Mindegaard Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendom 137 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendom 137 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabets ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Holbæk, 19. december 2022

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Charlotte Bechmann Danielsen

Partner, registreret revisor, Master i Skat, LL.M.

mne11292

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsjendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>704.776</b>	<b>1.025</b>
1	Personaleomkostninger	-516.664	-814
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-12.639	-13
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>175.473</b>	<b>198</b>
2	Finansielle omkostninger	-10.543	-13
	<b>Resultat før skat</b>	<b>164.930</b>	<b>185</b>
3	Skat af årets resultat	-38.985	-43
	<b>Årets resultat</b>	<b>125.945</b>	<b>141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	100
	Overført resultat	125.945	41
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>125.945</b>	<b>141</b>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Grunde og bygninger	951.194	964
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>951.194</b>	<b>964</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>951.194</b>	<b>964</b>
	Andre tilgodehavender	3.188	15
	Periodeafgrænsningsposter	357	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.545</b>	<b>15</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>28.333</b>	<b>67</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>31.878</b>	<b>82</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>983.072</b>	<b>1.046</b>



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	415.514	290
	Foreslået udbytte	0	100
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>540.514</b>	<b>515</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	298.101	318
	Selskabsskat	32.072	39
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>330.173</b>	<b>357</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	20.000	20
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.500	11
	Selskabsskat	19	3
	Anden gæld	80.866	141
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>112.385</b>	<b>174</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>442.558</b>	<b>532</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>983.072</b>	<b>1.046</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	125	290	100	515
Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
Årets resultat	0	126	0	126
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>416</b>	<b>0</b>	<b>541</b>

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	498.134	790
	Andre omkostninger til social sikring	10.556	15
	Øvrige personaleomkostninger	7.974	9
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>516.664</b>	<b>814</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 2).		
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter associerede virksomheder	0	2
	Andre finansielle omkostninger	10.543	11
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>10.543</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	39.072	43
	Regulering af tidligere års skat	-87	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>38.985</b>	<b>43</b>
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	218.000	237
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

---

**7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 318.101, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør DKK 951.194.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger med videre.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner med videre til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og u realiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto skatteordningen med videre.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	49 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25 år	0 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Mindegaard Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3867022f-e730-4210-a830-d133e06485ad

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-01-23 19:32:13 UTC



## Louise Mindegaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 04d84abb-81fd-4bc1-88bc-846d24508ec9

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-01-24 10:36:38 UTC



## Susanne Mindegaard Andersen

Direktør

Serienummer: 41cf4927-f1de-42cd-8d25-34d780320580

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-01-24 17:56:38 UTC



## Susanne Mindegaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 41cf4927-f1de-42cd-8d25-34d780320580

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-01-24 17:56:38 UTC



## Charlotte Bechmann Danielsen

Registreret revisor

Serienummer: d2d66f3f-fd99-4819-a994-76c47cde0a76

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-01-25 08:46:58 UTC



## Louise Mindegaard Andersen

Dirigent

Serienummer: 04d84abb-81fd-4bc1-88bc-846d24508ec9

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-01-31 10:56:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: NYKTY-FENDA-74IKC-UPL7I-UXQSO-JDUXK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>