

# Meyber Ejendomme ApS

Gammel Skovvej 2, Skrodsbjerg, 4682 Tureby

CVR-nr. 37 84 89 13

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019.

---

Morten Bergsten  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Meyber Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tureby, den 26. marts 2019

### **Direktion**

Morten Bergsten

Peter Meyer

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Meyber Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Meyber Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Køge, den 26. marts 2019

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

**Søren Windahl**  
statsautoriseret revisor  
mne9618

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Meyber Ejendomme ApS Gammel Skovvej 2 Skrodsbjerg 4682 Tureby
	CVR-nr.: 37 84 89 13
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Bergsten Peter Meyer
<b>Revision</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 523.420 kr. mod -149.577 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 94.791 kr. mod -270.469 kr. sidste år.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt. Ledelsen forventer at kapitalen retableres via egen drift indefor 2-3 år. Selskabets ejere vil i fornødent omfang stille kapital til rådighed i form af lån eller tilskud, så selskabet til en hver tid kan indfri sine forpligtelser i takt med at de forfalder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Meyber Ejendomme 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms..

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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 og lokaler.

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og udgifter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Da der er usikkerhed omkring hvornår selskabet kan anvende værdien af selskabets udskudte skatteaktiv, er dette optaget til kr. 0 i årsrapporten.

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.

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	1/7 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>523.420</b>	<b>-149.577</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-165.955	-24.119
Øvrige finansielle omkostninger	-312.224	-96.773
<b>Resultat før skat</b>	<b>45.241</b>	<b>-270.469</b>
Skat af årets resultat	49.550	0
<b>Årets resultat</b>	<b>94.791</b>	<b>-270.469</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	94.791	0
Disponeret fra overført resultat	0	-270.469
<b>Disponeret i alt</b>	<b>94.791</b>	<b>-270.469</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	11.520.267	649.965
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.810	18.121
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse	1.444.660	6.245.943
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.995.737</u>	<u>6.914.029</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.995.737</u></b>	<b><u>6.914.029</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	49.550	0
Andre tilgodehavender	388.104	1.560.694
Periodeafgrænsningsposter	30.818	29.326
Tilgodehavender i alt	<u>468.472</u>	<u>1.590.020</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>44.084</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>468.472</u></b>	<b><u>1.634.104</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.464.209</u></b>	<b><u>8.548.133</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-175.678	-270.469
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-125.678</b>	<b>-220.469</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.953.906	0
Deposita	180.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.133.906	0
6 Kortfristet del af langfristet gæld	454.259	0
Gæld til pengeinstitutter	1.032.997	6.311.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser	331.496	1.642.817
Anden gæld	3.637.229	814.196
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.455.981	8.768.602
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.589.887</b>	<b>8.768.602</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.464.209</b>	<b>8.548.133</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 2018 - 31/12 2018	1/7 2016 - 31/12 2017
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	672.071	0
Tilgang i årets løb	4.785.407	672.071
Overførsler	6.245.943	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>11.703.421</b>	<b>672.071</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-22.106	0
Årets afskrivninger	-161.048	-22.106
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-183.154</b>	<b>-22.106</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>11.520.267</b>	<b>649.965</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2018	20.134	0
Tilgang i årets løb	17.596	20.134
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>37.730</b>	<b>20.134</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-2.013	0
Årets afskrivninger	-4.907	-2.013
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>-6.920</b>	<b>-2.013</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>30.810</b>	<b>18.121</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>		
Kostpris 1. januar 2018	6.245.943	0
Tilgang i årets løb	1.444.660	6.245.943
Overførsler	-6.245.943	0
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>1.444.660</b>	<b>6.245.943</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>1.444.660</b>	<b>6.245.943</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-270.469	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>94.791</u>	<u>-270.469</u>
	<b><u>-175.678</u></b>	<b><u>-270.469</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	454.259	6.370.839	8.408.165	0
Deposita	<u>0</u>	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>454.259</u></b>	<b><u>6.550.839</u></b>	<b><u>8.588.165</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.408 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.888 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.200 til sikkerhed for bankgæld. Pr. 31. december 2018 er anvendt t.kr. 1.032 af denne kreditramme.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 26 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 43 måneder og en samlet restleasingydelse på 93 t.kr.



# 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.”

## Morten Bergsten

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-821461421918

IP: 37.49.xxx.xxx

2019-05-07 13:06:58Z

NEM ID 

## Peter Meyer

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-007503789378

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-10 06:04:38Z

NEM ID 

## Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION, Statsautoriserede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-05-10 06:22:19Z

NEM ID 

## Morten Bergsten

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-821461421918

IP: 37.49.xxx.xxx

2019-05-13 10:24:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OCAEU-Y7EXJ-IZW7O-GTINDG-OPEZZ-WMNKZ4

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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