

Meyber Ejendomme ApS

Gammel Skovvej 2, Skrodsbjerg, 4682 Tureby

CVR-nr. 37 84 89 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2020.

Morten Bergsten
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tureby, den 3. maj 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 3. maj 2020

GLB REVISION

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

Søren Windahl
statsautoriseret revisor
mne9618

Selskabsoplysninger

Selskabet	Meyber Ejendomme ApS Gammel Skovvej 2 Skrodsbjerg 4682 Tureby
	CVR-nr.: 37 84 89 13
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
Direktion	Morten Bergsten Peter Meyer
Revision	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 478.631 kr. mod 523.420 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 93.278 kr. mod 94.791 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	478.631	523.420
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-195.801	-165.955
Driftsresultat	282.830	357.465
Øvrige finansielle omkostninger	-163.243	-312.224
Resultat før skat	119.587	45.241
Skat af årets resultat	-26.309	49.550
Årets resultat	93.278	94.791
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	93.278	94.791
Disponeret i alt	93.278	94.791

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	11.449.061	11.520.267
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.264	30.810
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.453.033	1.444.660
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.925.358</u>	<u>12.995.737</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.925.358</u>	<u>12.995.737</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	23.241	49.550
Andre tilgodehavender	614.554	388.104
Periodeafgrænsningsposter	28.273	30.818
Tilgodehavender i alt	<u>666.068</u>	<u>468.472</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>666.068</u>	<u>468.472</u>
Aktiver i alt	<u>16.591.426</u>	<u>13.464.209</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-82.400	-175.678
Egenkapital i alt	-32.400	-125.678
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.506.334	7.953.906
Deposita	180.000	180.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.686.334	8.133.906
6 Kortfristet del af langfristet gæld	455.859	454.259
Gæld til pengeinstitutter	1.244.881	1.032.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.247.924	331.496
Anden gæld	3.988.828	3.637.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.937.492	5.455.981
Gældsforpligtelser i alt	16.623.826	13.589.887
Passiver i alt	16.591.426	13.464.209
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	11.703.421	672.071
Tilgang i årets løb	117.048	4.785.407
Overførsler	0	6.245.943
Kostpris 31. december 2019	11.820.469	11.703.421
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-183.154	-22.106
Årets afskrivninger	-188.254	-161.048
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-371.408	-183.154
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	11.449.061	11.520.267
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	37.730	20.134
Tilgang i årets løb	0	17.596
Kostpris 31. december 2019	37.730	37.730
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-6.920	-2.013
Årets afskrivninger	-7.546	-4.907
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-14.466	-6.920
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	23.264	30.810
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar 2019	1.444.660	6.245.943
Tilgang i årets løb	3.008.373	1.444.660
Overførsler	0	-6.245.943
Kostpris 31. december 2019	4.453.033	1.444.660
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	4.453.033	1.444.660
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	50.000	50.000

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-175.678	-270.469
Årets overførte overskud eller underskud	<u>93.278</u>	<u>94.791</u>
	<u>-82.400</u>	<u>-175.678</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.962.193	455.859	7.506.334	5.926.634
Deposita	<u>180.000</u>	<u>0</u>	<u>180.000</u>	<u>0</u>
	<u>8.142.193</u>	<u>455.859</u>	<u>7.686.334</u>	<u>5.926.634</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.962 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.726 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 13.200 til sikkerhed for bankgæld samt byggekredit på materielle anlægsaktiver under udførelse. Ejerpantebreve giver pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 15.179.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 26 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 31 måneder og en samlet restleasingydelse på 67 t.kr.

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 levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 behandles 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.

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.

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.

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

2020-05-06 12:24:48Z

NEM ID 

Peter Meyer

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-007503789378

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-05-07 05:14:52Z

NEM ID 

Søren Windahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-05-07 05:52:41Z

NEM ID 

Morten Bergsten

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-821461421918

IP: 37.49.xxx.xxx

2020-05-11 05:21:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4WQGM-0YO83-NF57E-BKPPH-TCWWO-ZMTM8

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>