

**Ejendomsmæglerfirmaet &LIVING**  
**Trekantområdet | Syddanmark ApS**  
Vestre Engvej 1  
7100 Vejle

CVR-nummer 42 92 34 19

**Årsrapport**  
21. december 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juli 2023

---

Thomas Videriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                         |          |
| Ledespåtegning                             | 3        |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   | <b>7</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                         |          |
| Resultatopgørelse                          | 8        |
| Aktiver                                    | 9        |
| Passiver                                   | 10       |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11       |
| Noter                                      | 12       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsmæglerfirmaet &LIVING  
Trekantområdet | Syddanmark ApS  
Vestre Engvej 1  
7100 Vejle

Hjemstedskommune: Vejle  
CVR-nummer: 42923419  
Regnskabsperiode: 21. december 2021 - 31. december 2022

### Direktion

Thomas Videriksen

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 21. december 2021 - 31. december 2022 for Ejendomsmæglerfirmaet &LIVING Trekantområdet | Syddanmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. december 2021 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, 6. juli 2023

**Direktion:**

Thomas Videriksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet &LIVING Trekantområdet | Syddanmark ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet &LIVING Trekantområdet | Syddanmark ApS for regnskabsåret 21. december 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. december 2021 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 6. juli 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Erik Lund  
Registreret revisor  
mne970

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er direkte eller indirekte at agere som ejendomsmægler samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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 utilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven. Det forventes at virksomhedskapitalen reetableres ved fremtidig indtjening, alternativ kapitalforhøjelse.



| Note | Resultatopgørelse                           | 2021/22<br>DKK  |
|------|---|-----------------|
|      | <b>Perioden 21. december - 31. december</b> |                 |
|      | <b>Bruttotab</b>                            | <b>-496.104</b> |
| 1    | Personaleomkostninger                       | -218.868        |
|      | Afskrivninger, anlægsaktiver                | -7.615          |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>      | <b>-722.587</b> |
|      | Finansielle omkostninger                    | -9.606          |
|      | <b>Årets resultat</b>                       | <b>-732.193</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>     |                 |
|      | Overført resultat                           | -732.193        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>            | <b>-732.193</b> |

| Note | Balance                                 | 2021/22<br>DKK |
|------|---|----------------|
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b>         |                |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 84.781         |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | <b>84.781</b>  |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>84.781</b>  |
|      | Andre tilgodehavender                   | 40.846         |
|      | Periodeafgrænsningsposter               | 15.962         |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                  | <b>56.808</b>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>56.808</b>  |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>141.589</b> |

| Note | Balance                                  | 2021/22<br>DKK  |
|------|--|-----------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>         |                 |
|      | Virksomhedskapital                       | 40.000          |
|      | Overført resultat                        | -732.193        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>-692.193</b> |
|      | Kreditinstitutter                        | 664.915         |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 63.414          |
|      | Anden gæld                               | 11.741          |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 93.713          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>833.782</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>833.782</b>  |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>141.589</b>  |
| 2    | Eventualforpligtelser                    |                 |
| 3    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                 |

## Egenkapitaloppgørelse

---

| Egenkapital                          | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|--------------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 21. december - 31. december |   |                                   |                    |
| Stiftelse                            | 40  | 0                                 | 40                 |
| Årets resultat                       | 0   | -732                              | -732               |
| <b>Egenkapital ultimo</b>            | <b>40</b>                                 | <b>-732</b>                       | <b>-692</b>        |

2021/22

**Noter**

DKK

**1 Personaleomkostninger**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Løn og gager                          | 190.587        |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.988          |
| Øvrige personaleomkostninger          | 26.293         |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>    | <b>218.868</b> |

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.

**2 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## 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.

### 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.

#### Bruttotab

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttotab".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

### 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.

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 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                     | 5 år     | 0 %       |

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# PENNEO

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

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

## Thomas Videriksen

Direktionsmedlem

Serienummer: CVR:42923419-RID:33522235

IP: 87.55.xxx.xxx

2023-07-10 08:22:20 UTC

NEM ID 

## Erik Foged Lund

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Registreret revisor

Serienummer: 04953201-ee00-4a3c-b2a2-e810e32408d3

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-07-10 13:34:11 UTC

Mit  

## Thomas Videriksen

Dirigent

Serienummer: a665586d-ca61-40c2-8b50-2909b6b3c95b

IP: 87.55.xxx.xxx

2023-07-11 07:04:24 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: ZUHUA-THTQO-ITGUB-88VN5-VTLO-LH0GC

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