

ME Invest ApS
Kirkevej 19, 8370 Hadsten

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 27 72 27 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2017.

Jørgen Svenningsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for ME Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 18. januar 2017

Direktion

Jørgen Svenningsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i ME Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ME Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 18. januar 2017

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ME Invest ApS
Kirkevej 19
8370 Hadsten

CVR-nr.: 27 72 27 92
Stiftet: 19. april 2004
Hjemsted: Hadsten
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Jørgen Svenningsen

Revision

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering og udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 75.112 mod 75.212 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -34.385 mod 6.740 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ME Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforburg samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandelene er opskrevet med 1.080. t. kr. i dette regnskabsår, for at give et mere retvisende billede af kapitalandelenes faktiske værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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. Selskabsskatteprocenten er 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	75.112	75.212
2 Personaleomkostninger	-2.041	0
Driftsresultat	73.071	75.212
Andre finansielle indtægter	104.074	61.292
3 Øvrige finansielle omkostninger	-211.530	-131.106
Resultat før skat	-34.385	5.398
4 Skat af årets resultat	0	1.342
Årets resultat	-34.385	6.740
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	6.740
Disponeret fra overført resultat	-34.385	0
Disponeret i alt	-34.385	6.740

Balance 30. september

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	2.100.000	2.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>
6	Kapitalandel i associeret virksomhed	1.680.000	600.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.680.000</u>	<u>600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.780.000</u>	<u>2.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	884.100	893.100
	Udskudte skatteaktiver	114.000	114.000
	Tilgodehavende selskabsskat	5.469	4.710
	Andre tilgodehavender	123.310	229.081
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.364
	Tilgodehavender i alt	<u>1.126.879</u>	<u>1.242.255</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	427.447	384.653
	Værdipapirer i alt	<u>427.447</u>	<u>384.653</u>
	Likvide beholdninger	<u>26.900</u>	<u>26.900</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.581.226</u>	<u>1.653.808</u>
	Aktiver i alt	<u>5.361.226</u>	<u>4.353.808</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Reserve for opskrivninger	1.480.886	400.886
9	Overført resultat	635.510	669.895
	Egenkapital i alt	<u>2.241.396</u>	<u>1.195.781</u>
Gældsforpligtelser			
10	Deposita	26.600	60.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.600</u>	<u>60.500</u>
	Gæld til pengeinstitutter	2.727.047	2.741.252
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.083	15.000
	Gæld til associerede virksomheder	14.955	14.662
	Anden gæld	333.145	326.613
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.093.230</u>	<u>3.097.527</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.119.830</u>	<u>3.158.027</u>
	Passiver i alt	<u>5.361.226</u>	<u>4.353.808</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til dagsværdi jf. noten for investeringsejendomme. Der hersker usikkerhed om værdien og den afkastprocent som er anvendt til indregningen. Ledelsen opfatter værdien som retvisende.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger i øvrigt	2.041	0
	<u>2.041</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	211.530	131.106
	<u>211.530</u>	<u>131.106</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	-1.000
Regulering af tidligere års skat	0	-342
	<u>0</u>	<u>-1.342</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.565.486	1.565.486
Kostpris ultimo	<u>1.565.486</u>	<u>1.565.486</u>
Regulering til dagsværdi primo	534.514	534.514
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>534.514</u>	<u>534.514</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendte afkastprocent	4,69
------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4	2.463.800	2.463.800	363.800
4,69	2.100.000	2.100.000	0
5	1.971.040	1.971.040	-128.960

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris primo	600.000	600.000
Kostpris ultimo	600.000	600.000
Årets opskrivning	1.080.000	0
Nedskrivninger ultimo	1.080.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.680.000	600.000

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos ME Invest ApS
MLJ Invest ApS, Favrskov	30 %	1.984.165	-6.548	1.680.000

Kapitalandelene er opskrevet med 1.080 t. kr. grundet værdireguleringen af Ejendommen ejet af MLJ Invest ApS, via dettes underliggende selskab RAB II A/S. Værdien af kapitalandelene vurderes efter opskrivningen, at have et mere retvisende billede af den faktiske værdi af kapitalandelene.

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Anpartskapitalen består af 500 anpartar a 250 kr. og multipla heraf.

8. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger primo	400.886	400.886
Årets opskrivning	1.080.000	0
	1.480.886	400.886

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	669.895	663.155
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-34.385</u>	<u>6.740</u>
	<u>635.510</u>	<u>669.895</u>
10. Deposita		
Deposita	<u>26.600</u>	<u>60.500</u>
	<u>26.600</u>	<u>60.500</u>
Forfalder indenfor 1 år: 0		
Forfalder efter 5 år: 0		
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for bankengagement er der afgivet ejerpantebrev i ejendommen Vestergade 33, 8370 Hadsten på kr. 1.995.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.100.000 samt pant i værdipapirer til bogført værdi kr. 427.447.		
12. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualposter 30.09.2016.		