

ME Industrivej, Hammel ApS

Industrivej 9, 8450 Hammel

CVR-nr. 28 48 45 77

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2021.

Torben Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for ME Industrivej, Hammel 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 17. februar 2021

Direktion

Jan Toft Ekelund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i ME Industrivej, Hammel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ME Industrivej, Hammel ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Hammel, den 17. februar 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Johannes Simonsen

statsautoriseret revisor
mne11802

Selskabsoplysninger

Selskabet	ME Industrivej, Hammel ApS Industrivej 9 8450 Hammel
	CVR-nr.: 28 48 45 77
	Stiftet: 4. februar 2005
	Hjemsted: Hammel
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 16. regnskabsår
Direktion	Jan Toft Ekelund
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit
Modervirksomhed	ME Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom samt aktivitet i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 855 t.kr. mod 825 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -77 t.kr. mod -115 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	854.874	825.110
Værdiregulering af investeringsejendomme	-414.374	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.213	-424.195
Driftsresultat	434.287	400.915
1 Øvrige finansielle omkostninger	-532.908	-548.454
Resultat før skat	-98.621	-147.539
Skat af årets resultat	21.697	32.459
Årets resultat	-76.924	-115.080
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-76.924	-115.080
Disponeret i alt	-76.924	-115.080

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	394.157	0
3 Investeringsjendomme	8.131.000	8.545.374
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.525.157</u>	<u>8.545.374</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.525.157</u>	<u>8.545.374</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	463.928	181.163
Andre tilgodehavender	25.000	112.012
Tilgodehavender i alt	<u>488.928</u>	<u>293.175</u>
Likvide beholdninger	<u>478.502</u>	<u>477.547</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>967.430</u>	<u>770.722</u>
Aktiver i alt	<u>9.492.587</u>	<u>9.316.096</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	768.423
Overført resultat	595.153	-206.884
Egenkapital i alt	720.153	686.539
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	869.995	824.976
Hensatte forpligtelser i alt	869.995	824.976
Gældsforpligtelser		
4 Prioritetsgæld	2.109.505	2.601.930
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.109.505	2.601.930
Kortfristet del af langfristet gæld	354.000	360.000
Gæld til pengeinstitutter	1.283	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.491	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.613.039	4.407.329
Selskabsskat	9.350	0
Anden gæld	780.771	435.322
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.792.934	5.202.651
Gældsforpligtelser i alt	7.902.439	7.804.581
Passiver i alt	9.492.587	9.316.096

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	768.423	-206.884	686.539
Opløsning af tidligere års opskrivinger	0	-768.423	0	-768.423
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-76.924	-76.924
Regulering finansielle instrumenter	0	0	141.715	141.715
Heraf skat	0	0	-31.177	-31.177
Overført fra opskrivningshenlæggelse	0	0	768.423	768.423
	125.000	0	595.153	720.153

Noter

	2019/20	2018/19
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	358.399	346.594
Andre finansielle omkostninger	174.509	201.860
	532.908	548.454
	30/9 2020	30/9 2019
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	525.370	0
Afgang i årets løb	-125.000	0
Kostpris 30. september 2020	400.370	0
Årets af-/nedskrivninger	-6.213	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	-6.213	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	394.157	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	8.580.006	8.394.006
Tilgang i årets løb	0	186.000
Kostpris 30. september 2020	8.580.006	8.580.006
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	-34.632	389.563
Årets regulering til dagsværdi	-414.374	-424.195
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	-449.006	-34.632
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	8.131.000	8.545.374

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et afkastkrav på mellem 8% og 9%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
4. Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i alt	2.463.505	2.961.930
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-354.000</u>	<u>-360.000</u>
	<u>2.109.505</u>	<u>2.601.930</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>350.000</u>	<u>700.000</u>

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for bank og realkreditinstitut for mellemværende med ME Ejendomme ApS og Ekelund Holding A/S.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ekelund Holding A/S, CVR-nr. 15108282 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for indregning af selskabets investeringsejendomme. Tidligere blev ejendommene indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Den foretagne klassifikationsændring har ingen væsentlig beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

	Brugstid
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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsjendomme 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”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ME Industrivej, Hammel ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.