

ME Industrivej, Hammel ApS

Industrivej 9, 8450 Hammel

CVR-nr. 28 48 45 77

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2022.

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 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 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 2022

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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Johannes Simonsen

statsautoriseret revisor
mme11802

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 17. regnskabsår
Direktion	Jan Toft Ekelund
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit
Modervirksomhed	ME Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 432 t.kr. mod 855 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -123 t.kr. mod -77 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	431.665	854.874
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-414.374
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-80.074	-6.213
Driftsresultat	351.591	434.287
1 Øvrige finansielle omkostninger	-509.791	-532.908
Resultat før skat	-158.200	-98.621
Skat af årets resultat	34.782	21.697
Årets resultat	-123.418	-76.924
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-123.418	-76.924
Disponeret i alt	-123.418	-76.924

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	314.083	394.157
3 Investeringsejendomme	8.131.000	8.131.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.445.083</u>	<u>8.525.157</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.445.083</u>	<u>8.525.157</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	128.372	463.928
Tilgodehavende selskabsskat	73.061	0
Andre tilgodehavender	58.235	25.000
Tilgodehavender i alt	<u>259.668</u>	<u>488.928</u>
Likvide beholdninger	<u>466.834</u>	<u>478.502</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>726.502</u>	<u>967.430</u>
Aktiver i alt	<u>9.171.585</u>	<u>9.492.587</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	595.153	0
Overført resultat	-32.468	595.153
Egenkapital i alt	687.685	720.153
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	933.927	869.995
Hensatte forpligtelser i alt	933.927	869.995
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.639.174	2.109.505
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.639.174	2.109.505
Kortfristet del af langfristet gæld	354.000	354.000
Gæld til pengeinstitutter	48.367	1.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	34.491
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.627.648	4.613.039
Selskabsskat	0	9.350
Anden gæld	880.784	780.771
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.910.799	5.792.934
Gældsforpligtelser i alt	7.549.973	7.902.439
Passiver i alt	9.171.585	9.492.587

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	595.153	0	720.153
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-123.418	-123.418
Regulering finansielle instrumenter	0	0	116.603	116.603
Heraf skat	0	0	-25.653	-25.653
	125.000	595.153	-32.468	687.685

Noter

	2020/21	2019/20
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	360.765	358.399
Andre finansielle omkostninger	149.026	174.509
	509.791	532.908
	30/9 2021	30/9 2020
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2020	400.370	0
Tilgang i årets løb	0	525.370
Afgang i årets løb	0	-125.000
Kostpris 30. september 2021	400.370	400.370
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-6.213	0
Årets af-/nedskrivninger	-80.074	-6.213
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	-86.287	-6.213
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	314.083	394.157
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	8.580.006	8.580.006
Kostpris 30. september 2021	8.580.006	8.580.006
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	-449.006	-34.632
Årets regulering til dagsværdi	0	-414.374
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	-449.006	-449.006
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	8.131.000	8.131.000

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)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent - 8,6 %

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.993.174	2.463.505
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-354.000</u>	<u>-354.000</u>
	<u>1.639.174</u>	<u>2.109.505</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>350.000</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.

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

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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 finansiell 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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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).

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatter.

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 skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam beskatningskredsen.

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.