

Mekanikhuset Invest ApS

**Gl Kongevej 9
7100 Vejle**

CVR-nr. 32 26 09 85

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25. januar 2021

Ole Kamp Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	4
Balance pr. 31. december 2020	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Mekanikhuset Invest 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. januar 2021

Direktion

Ole Kamp Jensen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Mekanikhuset Invest ApS
Gl Kongevej 9
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 26 09 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 12. juni 2009

Hjemsted: Vejle

Direktion

Ole Kamp Jensen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at investere i ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed. Herudover har selskabet i regnskabsåret drevet konsulentvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.374.793, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 5.863.849.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.717.277	1.615.841
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.717.277	1.615.841
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-49.700</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.667.577	1.615.841
Finansielle indtægter		426.577	24.576
Finansielle omkostninger		<u>-317.448</u>	<u>-328.731</u>
Resultat før skat		1.776.706	1.311.686
Skat af årets resultat	1	<u>-401.913</u>	<u>-288.912</u>
Årets resultat		<u>1.374.793</u>	<u>1.022.774</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		113.000	110.600
Overført resultat		<u>1.261.793</u>	<u>912.174</u>
		<u>1.374.793</u>	<u>1.022.774</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2	<u>15.943.820</u>	<u>15.943.820</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.943.820</u>	<u>15.943.820</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.943.820</u>	<u>15.943.820</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		208.455	0
Andre tilgodehavender		13.163	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>27.350</u>
Tilgodehavender		<u>221.618</u>	<u>27.350</u>
Værdipapirer		<u>1.936.420</u>	<u>159.844</u>
Værdipapirer		<u>1.936.420</u>	<u>159.844</u>
Likvide beholdninger		<u>2.199.012</u>	<u>726.296</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.357.050</u>	<u>913.490</u>
Aktiver i alt		<u>20.300.870</u>	<u>16.857.310</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.625.849	4.364.055
Foreslået udbytte for regnskabsåret		113.000	110.600
Egenkapital		<u>5.863.849</u>	<u>4.599.655</u>
Hensættelse til udskudt skat		476.503	480.886
Hensatte forpligtelser i alt		<u>476.503</u>	<u>480.886</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.418.307	8.745.641
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>10.418.307</u>	<u>8.745.641</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	404.000	327.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.946
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.409.117	2.144.860
Selskabsskat		54.296	0
Anden gæld		667.798	551.186
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.542.211</u>	<u>3.031.128</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.960.518</u>	<u>11.776.769</u>
Passiver i alt		<u>20.300.870</u>	<u>16.857.310</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	4.364.056	110.600	4.599.656
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	1.261.793	113.000	1.374.793
Egenkapital 31. december 2020	125.000	5.625.849	113.000	5.863.849

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	3.451.881	108.000	3.684.881
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	912.174	110.600	1.022.774
Egenkapital 31. december 2019	125.000	4.364.055	110.600	4.599.655

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	406.296	265.650
Årets udskudte skat	-4.383	23.262
	<u>401.913</u>	<u>288.912</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Investerings ejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme beliggende i Trekantsområdet.

Investerings ejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved beregning af dagsværdien for boligejendomme beliggende i Trekantsområdet er anvendt et afkastkrav på 6,5-7 % (vægtet gennemsnit 6,7 %) (31. december 2019: 6,5-7 %, henholdsvis 6,7%).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,1 mio. kr.

Ved dagsværdimålingen er anvendt en forudsætning om en udlejningsprocent på 95-100 %, svarende til den nuværende udlejningsprocent.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.721.000	7.427.774
Mellem 1 og 5 år	1.697.307	1.317.867
Langfristet del	10.418.307	8.745.641
Inden for et år	404.000	327.136
	<u>10.822.307</u>	<u>9.072.777</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.822, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 15.944.

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mekanikhuset Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) 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 ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

5 Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

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