

# Metervej ApS

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

CVR-nr. 40895590

## Årsrapport

29. oktober 2019 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2021



Christian Lyck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter.....	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. oktober 2019 - 31. december 2020 for Metervej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. oktober 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2021

**Direktion**

  
Christian Lyck  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Metervej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Metervej ApS for regnskabsåret 29. oktober 2019 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. oktober 2019 - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### 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. Fejlinformationer 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228



Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Metervej ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
CVR-nr.	40895590
Regnskabsår	29. oktober 2019 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Christian Lyck, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
<b>Kontaktpersoner</b>	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
<b>Regnskabsfører</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Mynstersvej 5,4 1827 Frederiksberg C
<b>Kontaktperson</b>	Sune Bacher

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og investere i fast ejendom, ejendomsudvikling, udlejning af fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er ved at opføre en logistikejendom ved Randers, der forventes færdiggjort i første halvår 2021. Efter færdiggørelsen vil byggekreditten med en facilitet på 58 mio. kr. blive erstattet med realkreditlån. Den igangværende opførelse af ejendommen indregnes til en forventet andel af dagsværdien baseret på baseret på en markedsværdi af ejendommen på 136,4 mio. kr., hvor en stadvurdering har opgjort færdiggørelsen til ca. 70% pr. 31. december 2020, hvorfor værdien af den igangværende projekt er opgjort til ca. 94,5 mio. kr., hvilket har medført en positiv værdi regulering på 24,9 mio. kr. Der er indgået en lejekontrakt om udlejning af logistikejendommen fra 1. august 2021, hvilket er lagt til grund for den forventede likviditet i selskabet for 2021. Lejekontrakten løber frem til 1. august 2041 med en årligt pristalsregulering.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen forventer ikke, at COVID-19 vil have væsentlig effekt på selskabets aktivitet for 2021. Der er i maj 2021 underskrevet aftale om salg af anparterne i selskabet svarende til en værdiansættelse af selskabets ejendom under opførelse til 136,4 mio. kr.

Værdien af den igangværende opførelse af ejendommen er pr. 31. december 2020 indregnet til en forholdsmeæssig andel som omtalt ovenfor. Efterfølgende udvikling kan medføre at værdien på ejendomme vil afvige herfra.

Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Metervej ApS for 2019/20 15 mdr. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2019/20 15 mdr. er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Årsrapporten omfatter perioden 29. oktober 2019 - 31. december 2020.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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 gældforpligtigelsens opståen eller indregning i senest årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Omkostninger til andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttotab"

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandør og lån samt låneomkostninger fra specifik og generel lånetagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi (niveau 3 i dagshierarkiet)



## Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering fortages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultat opgørelsen som en del af værdireguleringen i investeringsaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Omfatter likvide beholdninger.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelse. 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### **Niveau 1:**

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

#### **Niveau 2:**

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

#### **Niveau 3:**

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Resultatopgørelse

	Note	2019/20 15 mdr. kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-320.000</b>
Personaleomkostninger	1	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		24.907.632
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.587.632</b>
Finansielle omkostninger, fra tilknyttede virksomheder		-411.148
Andre finansielle omkostninger		-981.651
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.194.833</b>
Skat af årets resultat		-5.102.863
<b>Årets resultat</b>		<b>18.091.970</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		18.091.970
<b>Resultatdisponering</b>		<b>18.091.970</b>

**Balance 31. december**

	Note	2020 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendom under opførsel	2	94.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>94.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>94.500.000</u>
Andre tilgodehavender		5.278.352
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.278.352</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>699.850</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.978.202</u>
<b>Aktiver</b>		<u>100.478.202</u>

**Balance 31. december**

	Note	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overkurs ved emission		24.490.000
Overført resultat		18.091.970
<b>Egenkapital</b>		<b>42.631.970</b>
Hensættelser til udskudt skat		5.102.863
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.102.863</b>
Ansvarlig lånekapital	3	16.911.148
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>16.911.148</b>
Gæld til banker		25.963.969
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.585.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.282.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.832.221</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.743.369</b>
<b>Passiver</b>		<b>100.478.202</b>
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 29. oktober 2019	40.000	0	40.000
Kapitalforhøjelse	10.000	0	10.000
Årets resultat	0	18.091.970	18.091.970
Overført fra overkurs ved emission	0	24.490.000	24.490.000
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>42.581.970</b>	<b>42.631.970</b>

Selskabet er stiftet med en selskabskapital på nom. kr. 40.000, som efterfølgende er forhøjet med nom. kr. 10.000 til kurs 245.000, svarende til en overkurs på 24.490.000.

## Noter

2019/20 15 mdr.

**1. Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte.

**2. Investeringsejendom under opførsel**

Tilgang i årets løb	69.592.368
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>69.592.368</b>
Årets opskrivninger	24.907.632
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>24.907.632</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>94.500.000</b>

Selskabet er ved at opføre en logistikejendom ved Randers, der forventes færdiggjort i første halvår 2021. Efter færdiggørelsen vil byggekreditten med en facilitet på 58 mio. kr. blive erstattet med realkreditlån. Den igangværende opførsel af ejendommen indregnes til en forventet andel af dagsværdien baseret på baseret på en markedsværdi af ejendommen på 136,4 mio. kr., hvor en stædevurdering har opgjort færdiggørelsen til ca. 70% pr. 31. december 2020, hvorfor værdien af den igangværende projekt er opgjort til ca. 94,5 mio. kr., hvilket har medført en positiv værdi regulering på 24,9 mio. kr. Der er indgået en lejekontrakt om udlejning af logistikejendommen fra 1. august 2021, hvilket er lagt til grund for den forventede likviditet i selskabet for 2021. Lejekontrakten løber frem til 1. august 2041 med en årligt pristalsregulering.

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af ejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens 'normaliserede' budget og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Værdien af ejendommen svarer til et afkastkrav på ca. 5,6% p.a. Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastkravet på 5,6%. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

**3. Ansvarlig lånekapital**

Lån fra Randers Invest Denmark AS (moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i selskabet.

Lånet forrentes løbende og forfalder til betaling senst den 1. januar 2027.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Ansvarlig lån	16.911.148	0	16.911.148
	<b>16.911.148</b>	<b>0</b>	<b>16.911.148</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2019/20 15 mdr.

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 26,4 mio. kr. er der stillet pant i selskabets likvider med en bogført værdi på 700 t.kr. Der er endvidere givet transport i selskabets byggegaranti og entreprenørgaranti i selskabets ejendom under opførsel.