

## **ME Ejendomsinvest 2 ApS**

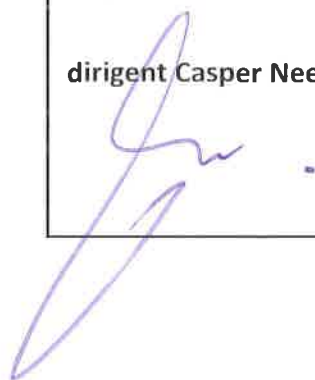
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Børglumvej 13  
8240 Risskov

**CVR-nr. 43 12 15 45**

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. marts 2023

**dirigent Casper Neergaard**



## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 4           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 8           |
| Balance 31. december                            | 9           |
| Noter   | 11          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ME Ejendomsinvest 2 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 2. marts 2023

**Direktion**

  
Casper Neergaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til den daglige ledelse i ME Ejendomsinvest 2 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for ME Ejendomsinvest 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

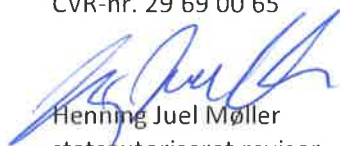
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aarhus, den 2. marts 2023

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29 69 00 65



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ME Ejendomsinvest 2 ApS  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Børglumvej 13  
8240 Risskov

CVR-nr.: 43 12 15 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Casper Neergaard

### Revisor

Aros  
statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3. 4, sal  
8000 Aarhus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ME Ejendomsinvest 2 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## 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 fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 -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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|           | Brugstid  | Restværdi |
|-----------|-----------|-----------|
| Bygninger | 50-100 år | 0-10 %    |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

#### **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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.     |
|---|-------------|------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <u><b>115.722</b></u>  |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-100.000</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>15.722</b>          |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-187.118</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-171.396</b>        |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>37.707</u>          |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <u><b>-133.689</b></u> |
| <br>  |             |                        |
| Overført resultat   |             | <u>-133.689</u>        |
|   |             | <u><b>-133.689</b></u> |

Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.      |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                         |
| Grunde og bygninger             |             | <u>4.900.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u>4.900.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>4.900.000</u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | 48.065                  |
| Udskudt skatteaktiv             |             | 15.707                  |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | <u>16.615</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>80.387</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>80.387</u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u>4.980.387</u></u> |

Balance 31. december

|  | Note | 2022<br>kr.                    |
|--|------|--------------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                                |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000                         |
| Overført resultat                                  |      | <u>59.384</u>                  |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <u><b>99.384</b></u>           |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | <u>43.738</u>                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <u><b>43.738</b></u>           |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | <u>3.574.425</u>               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <u><b>3.574.425</b></u>        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3    | 55.221                         |
| Kreditinstitutter                                  |      | 746.070                        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 28.793                         |
| Anden gæld   |      | <u>432.756</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <u><b>1.262.840</b></u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <u><b>4.837.265</b></u>        |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <u><u><b>4.980.387</b></u></u> |
| Hovedaktivitet                                     | 4    |                                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5    |                                |

Noter

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
|                                       | <u>2022</u>           |
|                                       | kr.                   |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>     |                       |
| Andre finansielle omkostninger        | <u>187.118</u>        |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b> | <u><u>187.118</u></u> |

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
|                                    | <u>2022</u>           |
|                                    | kr.                   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>    |                       |
| Årets udskudte skat                | <u>-37.707</u>        |
| <b>Skat af året resultat i alt</b> | <u><u>-37.707</u></u> |

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

|  | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--|------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter               | <u>0</u>               | <u>3.629.646</u>             | <u>55.221</u>        | <u>3.347.944</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <u><u>0</u></u>        | <u><u>3.629.646</u></u>      | <u><u>55.221</u></u> | <u><u>3.347.944</u></u> |

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at investere og udleje ejendomme, samt virksomhed der er naturligt forbundet hermed.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 3.765 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 4.900.