

ME Ejendomsinvest 2 ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Runevej 2A
8210 Aarhus V

CVR-nr. 43 12 15 45

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. februar 2024

dirigent Casper Neergaard



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| | |
| Årsregnskab | |
| 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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. februar 2024

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 2023 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 28. februar 2024

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 Runevej 2A 8210 Aarhus V |
| | CVR-nr.: 43 12 15 45 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 |
| | 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 -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. 32.000 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 acontoskatter.

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 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.

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>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|---|-------------|----------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 321.562 | 115.722 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-100.000</u> | <u>-100.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 221.562 | 15.722 |
| Finansielle indtægter | 1 | 25 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-197.629</u> | <u>-187.118</u> |
| Resultat før skat | | 23.958 | -171.396 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-5.257</u> | <u>37.707</u> |
| Årets resultat | | <u>18.701</u> | <u>-133.689</u> |
| | | | |
| Overført resultat | | <u>18.701</u> | <u>-133.689</u> |
| | | <u>18.701</u> | <u>-133.689</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>4.800.000</u> | <u>4.900.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>4.800.000</u> | <u>4.900.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.800.000</u> | <u>4.900.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 14.021 | 48.065 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 15.707 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>9.441</u> | <u>16.615</u> |
| Tilgodehavender | | <u>23.462</u> | <u>80.387</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>23.462</u> | <u>80.387</u> |
| Aktiver i alt | | <u>4.823.462</u> | <u>4.980.387</u> |

Balance 31. december

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 78.085 | 59.384 |
| Egenkapital | | 118.085 | 99.384 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 21.738 | 43.738 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 21.738 | 43.738 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.518.651 | 3.574.425 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 3.518.651 | 3.574.425 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 55.775 | 55.221 |
| Kreditinstitutter | | 505.119 | 746.070 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 28.125 | 28.793 |
| Selskabsskat | | 11.550 | 0 |
| Anden gæld | | 564.419 | 432.756 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.164.988 | 1.262.840 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.683.639 | 4.837.265 |
| Passiver i alt | | 4.823.462 | 4.980.387 |
| Hovedaktivitet | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 25 | 0 |
| Finansielle indtægter i alt | <u>25</u> | <u>0</u> |

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 197.629 | 187.118 |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>197.629</u> | <u>187.118</u> |

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 11.550 | 0 |
| Årets udskudte skat | -6.293 | -37.707 |
| Skat af årets resultat i alt | <u>5.257</u> | <u>-37.707</u> |

| | Gæld | | | |
|--|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.629.646 | 3.574.426 | 55.775 | 3.289.896 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.629.646</u> | <u>3.574.426</u> | <u>55.775</u> | <u>3.289.896</u> |

5 Hovedaktivitet

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

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 3.764 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 4.800.