
M.E.J. Ejendomme ApS

Thujavej 15, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 28 28 78 52

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /3 2017

Morten Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for M.E.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. februar 2017

Direktion

Morten Ermegaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i M.E.J. Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.E.J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Odense, den 27. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor

Jørgen Knudsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.E.J. Ejendomme ApS
Thujavej 15
5250 Odense SV

CVR-nr.: 28 28 78 52
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Odense

Direktion

Morten Ermegaard Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5100 Odense C

Pengeinstitut

Sparekassen Fyn

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 DKK | 2015 TDKK |
|---|------|-----------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.067.696 | 1.153 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-243.367</u> | <u>-243</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 824.329 | 910 |
| Finansielle indtægter | | 6 | 2 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-425.733</u> | <u>-524</u> |
| Resultat før skat | | 398.602 | 388 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-87.768</u> | <u>-84</u> |
| Årets resultat | | <u>310.834</u> | <u>304</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------|--|-----------------------|-------------------|
| Betalt ekstraordinært udbytte | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | <u>310.834</u> | <u>304</u> |
| | | <u>310.834</u> | <u>304</u> |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 TDKK |
|---|------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger | | 16.462.919 | 16.705 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 16.462.919 | 16.705 |
| Anlægsaktiver | | 16.462.919 | 16.705 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 5.954 | 2 |
| Tilgodehavender | | 5.954 | 2 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 41 |
| Omsætningsaktiver | | 5.954 | 43 |
| Aktiver | | 16.468.873 | 16.748 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 TDKK |
|---|------|-------------------|---------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | | 766.644 | 456 |
| Egenkapital | | 891.644 | 581 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 106.563 | 111 |
| Hensatte forpligtelser | | 106.563 | 111 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.358.791 | 7.963 |
| Kreditinstitutter | | 499.563 | 559 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 7.858.354 | 8.522 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 609.790 | 491 |
| Kreditinstitutter | 5 | 561.583 | 594 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.435 | 33 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.681.258 | 5.632 |
| Selskabsskat | | 92.224 | 95 |
| Anden gæld | | 642.022 | 689 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.612.312 | 7.534 |
| Gældsforpligtelser | | 15.470.666 | 16.056 |
| Passiver | | 16.468.873 | 16.748 |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 455.810 | 580.810 |
| Årets resultat | 0 | 310.834 | 310.834 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 766.644 | 891.644 |

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed inden for fast ejendom og dermed beslægtet aktiviteter.

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|----------------|-------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 248.446 | 286 |
| Andre finansielle omkostninger | 177.287 | 238 |
| | 425.733 | 524 |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|---------------|-----------|
| Årets aktuelle skat | 92.224 | 96 |
| Årets udskudte skat | -4.456 | -12 |
| | 87.768 | 84 |

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger DKK |
|---|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 18.848.374 |
| Kostpris 31. december | 18.848.374 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 2.142.088 |
| Årets afskrivninger | 243.367 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 2.385.455 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 16.462.919 |

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2016 DKK | 2015 TDKK |
|--|------------------|--------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 5.207.260 | 6.031 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.151.531 | 1.932 |
| Langfristet del | 7.358.791 | 7.963 |
| Inden for 1 år | 609.790 | 491 |
| | 7.968.581 | 8.454 |
| Kreditinstitutter | | |
| Mellem 1 og 5 år | 499.563 | 559 |
| Langfristet del | 499.563 | 559 |
| Inden for 1 år | 233.392 | 233 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 328.191 | 361 |
| Kortfristet del | 561.583 | 594 |
| | 1.061.146 | 1.153 |

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|--------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 16.462.919 | 16.706 |
|---|------------|--------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

| | | |
|--|-----------|-------|
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev i grunde og bygninger på i alt | 2.778.000 | 2.778 |
|--|-----------|-------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

| | | |
|---|---------|-----|
| Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger er der afgivet pant i grunde og bygninger på i alt | 108.000 | 108 |
|---|---------|-----|

Noter til årsregnskabet

| | 2016 DKK | 2015 TDKK |
|--|-------------|--------------|
| 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat) | | |
| Kautions- og garantiforpligtelser | | |
| Kautinsforpligtelser for bankengagement i tilknyttet virksomheder | 1.500.000 | 1.000 |

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.E.J. Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for M.E.J. Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med virkning derne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|-----------|----------|
| Bygninger | 50-75 år |
|-----------|----------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Regnskabspraksis

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.