

---

# ***M.E.J. EJENDOMME ApS***

Bakketoppen 14, 5250 Odense SV

## **Årsrapport for 2023**

---

CVR-nr. 28 28 78 52

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 29/5 2024

Morten Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 29. maj 2024

**Direktion**

Morten Ermegaard Jensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i M.E.J. EJENDOMME ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.E.J. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Odense M, den 29. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Jørgen Knudsen  
registreret revisor  
mne855

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	M.E.J. EJENDOMME ApS Bakketoppen 14 5250 Odense SV  CVR-nr: 28 28 78 52 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 3. december 2004 Regnskabsår: 20. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Morten Ermegaard Jensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen KronJylland

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.298.852</b>	<b>1.678</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-385.528	-374
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.913.324</b>	<b>1.304</b>
Finansielle indtægter	3	28.668	0
Finansielle omkostninger	4	-446.469	-376
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.495.523</b>	<b>928</b>
Skat af årets resultat	5	-329.190	-204
<b>Årets resultat</b>		<b>1.166.333</b>	<b>724</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.166.333	724
	<b>1.166.333</b>	<b>724</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
Grunde og bygninger		24.989.183	25.081
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>24.989.183</b>	<b>25.081</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.989.183</b>	<b>25.081</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.698	38
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		586.674	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>645.372</b>	<b>38</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.697</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>677.069</b>	<b>38</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.666.252</b>	<b>25.119</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		6.224.301	5.058
<b>Egenkapital</b>		<b>6.349.301</b>	<b>5.183</b>
Hensættelse til udskudt skat		137.966	99
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>137.966</b>	<b>99</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.690.610	6.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.690.610</b>	<b>6.366</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	416.382	551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.954	127
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.299.397	11.337
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		290.532	230
Anden gæld		1.328.950	1.219
Periodeafgrænsningsposter		22.160	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.488.375</b>	<b>13.471</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.178.985</b>	<b>19.837</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.666.252</b>	<b>25.119</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	5.057.968	5.182.968
Årets resultat	0	1.166.333	1.166.333
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>6.224.301</b>	<b>6.349.301</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
0	0

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2023 DKK	2022 TDKK
8.528	0
20.140	0
<b>28.668</b>	<b>0</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023 DKK	2022 TDKK
329.035	293
117.434	83
<b>446.469</b>	<b>376</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023 DKK	2022 TDKK
290.532	230
38.658	-26
<b>329.190</b>	<b>204</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	28.985.799	
Tilgang i årets løb	293.697	
Kostpris 31. december	<u>29.279.496</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.904.785	
Årets afskrivninger	385.528	
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.290.313</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>24.989.183</u></b>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK

## 7. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.448.800	4.867
Mellem 1 og 5 år	<u>1.241.810</u>	<u>1.499</u>
Langfristet del	5.690.610	6.366
Inden for 1 år	416.382	551
	<b><u>6.106.992</u></b>	<b><u>6.917</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	TDKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.989.183	25.081
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev i grunde og bygninger på i alt	4.560.000	2.400.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger er der afgivet pant i grunde og bygninger på i alt	149.000	108.000
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Kautionsforpligtelser for bankengagement i tilknyttet virksomheder	4.700.000	1.000.000

### Andre eventualforpligtelser

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 udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.E.J. EJENDOMME ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### 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 omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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

## Balance

### 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## **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.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.