

MEJ Invest ApS

Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 31 84 71 33

Årsrapport

for perioden 1. juni 2018 - 30. september 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2020

Dirigent:

.....
Mogens Birkebæk





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for MEJ Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 30. september 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Den supplerende beretning indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for sådanne beretninger.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. marts 2020
Direktion:

.....
Michael E. Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i MEJ Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MEJ Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2018 - 30. september 2019, 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 30. september 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Horsens, den 6. marts 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	MEJ Invest ApS
Adresse, postnr., by	Langballe 6, 8700 Horsens
CVR-nr.	31 84 71 33
Regnskabsår	1. juni 2018 - 30. september 2019
Direktion	Michael E. Jacobsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18, 8700 Horsens
Advokat	Holst Advokater Hans Broges Gade 2, 8000 Århus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 6.820.479 kr. mod et overskud på 244.984 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 12.329.358 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19 16 mdr.	2017/18 12 mdr.
	Bruttotab	-169.502	-99.897
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.820.000	235.000
	Resultat før finansielle poster	8.650.498	135.103
2	Finansielle omkostninger	-188	-86.424
	Resultat før skat	8.650.310	48.679
	Skat af årets resultat	-1.829.831	196.305
	Årets resultat	6.820.479	244.984
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	6.820.479	244.984
		6.820.479	244.984

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	14.000.000	5.180.000
		<u>14.000.000</u>	<u>5.180.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>5.180.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	175.332	175.332
		<u>175.332</u>	<u>175.332</u>
	Likvide beholdninger	56	3.547
	Omsætningsaktiver i alt	<u>175.388</u>	<u>178.879</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>14.175.388</u></u>	<u><u>5.358.879</u></u>

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.204.358	809.897
	Egenkapital i alt	12.329.358	934.897
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.829.831	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.829.831	0
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.199	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.408.982
	Anden gæld	15.000	15.000
		16.199	4.423.982
	Gældsforpligtelser i alt	16.199	4.423.982
	PASSIVER I ALT	14.175.388	5.358.879

- 1 Anvendt regnskabspraksis
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
6 Sikkerhedsstillelser
7 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2017	125.000	564.913	689.913
Overført via resultatdisponering	0	244.984	244.984
Egenkapital 1. juni 2018	125.000	809.897	934.897
Koncerntilskud	0	4.573.982	4.573.982
Overført via resultatdisponering	0	6.820.479	6.820.479
Egenkapital 30. september 2019	125.000	12.204.358	12.329.358

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MEJ Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består i lejeindtægter, der indregnes i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til bygninger, administration, lokaler mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteomkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juni 2018 - 30. september 2019

Noter

kr.	2018/19 16 mdr.	2017/18 12 mdr.
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	86.424
Andre finansielle omkostninger	188	0
	<u>188</u>	<u>86.424</u>

3 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien er opgjort på basis af byggeretskvardratmeter i området, der er fastsat til 4.400 kr. pr. m² reduceret med nedrivningsomkostninger.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

4 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OMJ Innovation Holding A/S (frem til 30/9-2019) og derefter Living Denmark Holding ApS som administrationsselskab. selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. september 2019.

7 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Living Denmark Holding ApS	Horsens

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Elley Jacobsen

Direktion

På vegne af: Living m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858

IP: 89.184.xxx.xxx

2020-03-06 08:34:25Z

NEM ID 

Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-03-06 08:38:05Z

NEM ID 

Mogens Birkebæk

Dirigent

På vegne af: Living m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-534858635166

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-03-06 09:59:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WJ4GS-06IXE-5LNIE-NV0PQ-XM2SP-XDP8C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>