



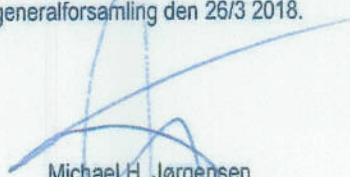
Henrik Hansen Revision ApS  
Blåbærvej 5, Herby  
4300 Holbæk  
Tlf.: 59 46 22 04  
CVR-nr.: 10 05 41 92  
hhh@revisormail.dk

CVR. nr. 27 43 58 07  
MHJ EJENDOMME HOLBÆK APS  
Labæk 13  
4300 Holbæk  
-----

ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2017

14. regnskabsår

Godkendt på ordinær  
generalforsamling den 26/3 2018.

  
Michael H. Jørgensen

## Indholdsfortegnelse:

|  |       |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger:.....                        | 1     |
| Ledelsespåtegning:.....                          | 2     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning:..... | 3-5   |
| Ledelsesberetning.....                           | 6     |
| Anvendt regnskabspraksis:.....                   | 7-8   |
| Resultatopgørelse.....                           | 9     |
| Balance aktiver.....                             | 10    |
| Balance passiver.....                            | 11    |
| Noter.....                                       | 12-13 |

**Selskabsoplysninger:**

Selskabet: MHJ Ejendomme Holbæk ApS  
Labæk 13  
4300 Holbæk

Telefon: 40635959  
E-mail: michj@home.dk

CVR. nr.: 27 43 58 07

Stiftet: 13.11.2003  
Hjemsted: Holbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Michael H. Jørgensen

Revision: Henrik Hansen Revision ApS  
Blåbærvej 5  
4300 Holbæk  
Cvr. nr. 10 05 41 92

Pengeinstitut: Danske Bank  
Ahlgade 28  
4300 Holbæk

**Ledelsespåtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for MHJ Ejendomme Holbæk ApS.

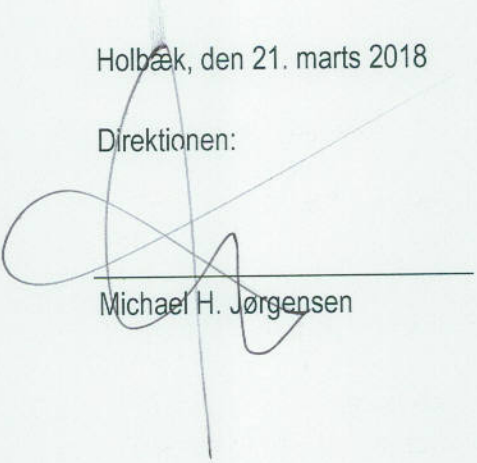
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21. marts 2018

Direktionen:



Michael H. Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning:

Til anpartshaveren i MHJ Ejendomme Holbæk ApS

### **Konklusion:**

Vi har revideret årsregnskabet for MHJ Ejendomme Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion:**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet:**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen 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.

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering.**

**Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen:**

Selskabet har den 31.12.2017 et tilgodehavende på tkr. 100 hos selskabets ledelse. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Hørby, den 21. marts 2018

**Henrik Hansen Revision ApS**

CVR-nr. 10054192



Henrik Hansen

Registreret revisor

mne434

## **Ledelsesberetning:**

### **Hovedaktivitet:**

Investering og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold:**

Der har ikke i året været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter eller økonomiske forhold.



## **Anvendt regnskabspraksis:**

### **Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Der er i årsrapporten foretaget enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Der er ikke foretaget ændringer til regnskabspraksis i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

### **RESULTATOPGØRELSE:**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

#### **Bruttoresultat:**

I bruttoresultatet er indregnet nettoomsætning ved salg med fradrag af udgifter, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### **Finansielle poster:**

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

#### **Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, regulering af skat for tidligere år og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat:**

### **BALANCE:**

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger optages til dagsværdi.

Dagsværdi anæsttes til en værdibaseret afkastberegning, med et beregnet afkastkrav på ca. 7,5%.

Det er vores vurdering at ejendommene er sammenlignelige i områder og dermed kan vurderes ud fra samme afkastkrav.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anlægsaktiver med en anskaffelsessum under kr. 13.200 er omkostningsført.

#### **Omsætningsaktiver:**

##### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

##### **Skyldig skat og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat indregnes som midlertidig forskel mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der anvendes en skattesats på 22%.

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR 2017 - 31. DECEMBER 2017**


---

| <u>Note</u> |  | 2016<br>t.kr   |
|-------------|--|----------------|
|             | <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                             | <b>323.591</b> |
|             | Afskrivninger anlægsaktiver.....                     | 0              |
|             | <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                | <b>323.591</b> |
|             | Værdiregulering af investeringsejendomme.....        | -121.764       |
|             | Finansielle indtægter.....                           | 698            |
|             | Finansielle omkostninger.....                        | -128.829       |
|             | <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                             | <b>73.696</b>  |
| 1           | Skat af årets resultat.....                          | -15.735        |
|             | <b>RESULTAT EFTER SKAT</b>                           | <b>57.961</b>  |
|             | Forslag til resultatdisponering:                     |                |
|             | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen..... | 0              |
|             | Overført resultat.....                               | 57.961         |
|             | Resultatdisponering i alt.....                       | 57.961         |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

| <u>Note</u>                      |  | 2016<br>t.kr.    |
|----------------------------------|--|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                   |  |                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver:</b> |  |                  |
| 2                                | Grunde og bygninger.....                                 | 5.855.000        |
|                                  |  | 5.947            |
|                                  | <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>                               | <b>5.855.000</b> |
|                                  | <b>Tilgodehavender:</b>                                  |                  |
|                                  | Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....         | 0                |
|                                  | Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 100.698          |
|                                  | Tilgodehavender tilknyttede virksomheder.....            | 39.104           |
|                                  | Udskudte skatteaktiver.....                              | 151.021          |
|                                  | Andre tilgodehavender.....                               | 0                |
|                                  | Periodeafgrænsningsposter.....                           | 65.368           |
|                                  | <b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>                             | <b>356.191</b>   |
|                                  | <b>Finansielle omsætningsaktiver:</b>                    |                  |
|                                  | Likvide beholdninger.....                                | 113.917          |
|                                  | <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>                           | <b>470.108</b>   |
|                                  | <b>AKTIVER I ALT</b>                                     | <b>6.325.108</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

| Note                                    |   | 2016<br>t.kr.               |
|---|---|-----------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                         |   |                             |
| <b>Egenkapital:</b>                     |   |                             |
| 3                                       | Virksomhedskapital.....                       | 127.000      127            |
| 3                                       | Overført resultat.....                        | 3.388.155      3.330        |
| 3                                       | Forslag til udbytte.....                      | 0      0                    |
|   | <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                      | <b>3.515.155      3.457</b> |
| <b>Hensættelser:</b>                    |   |                             |
| 4                                       | Hensættelse til udskudt skat.....             | 0      0                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser:</b> |   |                             |
| 5                                       | Gæld til realkreditinstitutter.....           | 1.221.320      1.269        |
|   | Anden gæld.....                               | 0      0                    |
|   | <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>   | <b>1.221.320      1.269</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b> |   |                             |
| 5                                       | Gæld til realkreditinstitutter.....           | 48.197      48              |
|   | Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 25.000      21              |
|   | Mellemværende tilknyttede selskaber.....      | 1.350.000      1.363        |
|   | Selskabsskat.....                             | 42.523      31              |
|   | Anden gæld.....                               | 122.913      120            |
|   | <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>   | <b>1.588.633      1.583</b> |
|   | <b>GÆLD I ALT</b>                             | <b>2.809.953      2.852</b> |
|   | <b>PASSIVER I ALT</b>                         | <b>6.325.108      6.309</b> |

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtelser m.v.
- 8 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

## NOTER

|   |  | 2016<br>t.kr            |
|---|--|-------------------------|
| 1 | <u>Skat af årets resultat</u>                                |                         |
|   | Beregnet skat af årets resultat.....                         | 42.523      31          |
|   | Regulering skat tidligere år.....                            | 0      0                |
|   | Regulering udskudt skatteforpligtelse/aktiv.....             | -26.788      -243       |
|   | <b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT</b>                          | <b>15.735      -212</b> |
| 2 | <u>Materielle anlægsaktiver</u>                              |                         |
|   |  | Grunde og<br>bygninger  |
|   | Anskaffelsessum primo .....                                  | 6.730.266               |
|   | Årets tilgang.....   | 30.096                  |
|   | Årets afgang.....  | 0                       |
|   | Anskaffelsessum i alt.....                                   | 6.760.362               |
|   | Værdiregulering til dagsværdi primo .....                    | -783.598                |
|   | Årets regulering.....  | -121.764                |
|   | Værdiregulering ultimo.....                                  | -905.362                |
|   | <b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....                  | <b>5.855.000</b>        |
| 3 | <u>Egenkapital</u>   |                         |
|   | Anpartskapital.. (126 anparter á kr. 1.000).....             | 127.000                 |
|   | Overført resultat.....                                       | 3.330.194               |
|   | Årets resultat.....  | 57.961                  |
|   | Skattefrit tilskud .....                                     | 0                       |
|   | - hensat udbytte for året.....                               | 0                       |
|   |  | 3.388.155               |
|   | <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                                     | <b>3.515.155</b>        |
|   | <u>Ændring i selskabskapitalen inden for de seneste 5 år</u> |                         |
|   | Anpartskapital primo 2009.....                               | 126.000                 |
|   | Kapitalforhøjelse i 2014.....                                | 1.000                   |
|   |  | 127.000                 |

Kapitalforhøjelsen i 2014 blev tegnet ifb med fusion.

## NOTER

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| 4 | <u>Udskudt skat</u>                            |                        |
|   | Regnskabsmæssig værdi grunde og bygninger..... | 5.855.000              |
|   | Skattemæssig værdi.....                        | -6.541.461             |
|   |  | -686.461               |
|   | <br>UDSKUDET SKAT                              | <br>-151.021           |
| 5 | <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>         | <u>Gæld realkredit</u> |
|   | Realkredit danmark.....                        | 1.269.517              |
|   | heraf kortfristet.....                         | -48.197                |
|   | <br>LANGFRISTET GÆLD                           | <br>1.221.320          |

Restgæld efter 5 år tkr. ca. 1.008.

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er lyst pant i ejendommen Bygaden 50, Kr. Hyllinge, for hovedstol tkr. 667 og kr. 270.  
 Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er lyst pant i ejendommen Lyngvej 94, Vig, for hovedstol Tkr. 481.  
 Til sikkerhed for Ejerforeningen er lyst pant med tkr. 8 i ejendommen Kalundborgvej 13A, Fårevejle.  
 Ejerpantebrev tkr. 700 i ejendommene Bygaden 50, Kr. Hyllinge og Lyngvej 94, Vig og tkr. 425 i ejendommen Storegade 2B, Asnæs.  
 Ejendommene er opført til en værdi på i alt tkr. 5.946 i årsrapporten.
- 7 Eventualforpligtelser m.v.  
 Der foreligger ingen kautions-, leasing- eller garantforpligtelser.
- 8 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse  
 Tilgodehavende hos direktion kr. 100.698, heraf tilskrevne renter kr. 698.

Udlån forrentes med Nationbankens udlånsrente med tillæg af 10%, svarende til 10,05%. Lånet er opstået ultimo året og der har ikke været foretaget afdrag i årets løb. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet.