

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

**ÅRSRAPPORT FOR ÅRET 2019**  
-----

16. regnskabsår

Godkendt på ordinær  
generalforsamling den 30/3 2020.



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

**Ledespåtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019 for MHJ Ejendomme Holbæk ApS.

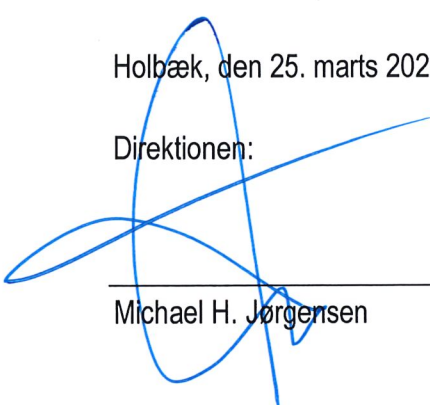
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 25. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 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.

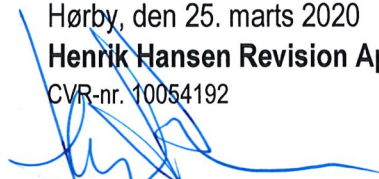
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Hørby, den 25. marts 2020

**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:**

Virksomheden har i året forøget sin ejendomsportefølje . Der har herudover ikke i året været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter eller økonomiske forhold.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er efter regnskabsårets udløb lyst pant i ejendommen Roskildevej 18A, Frederikssund med tkr. 900 og Skarridsøgade 31-35, Jyderup med tkr. 3.100 til sikkerhed for ny belåning i pengeinstitut. Der forventes større ombygningsudgifter for det kommende år.



## **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 ansættes til en værdibaseret afkastberegning, med et beregnet afkastkrav på ca. 7,5%. Der er i denne forbindelse henset til ejendommenes beliggenhed, arten af lejer og de fremtidige muligheder for genudlejning.

For ejendomme anskaffet i indkomståret som ikke er fuldt udlejet, har det ikke været muligt at værdiansætte efter den afkastsbaserede værdiberegning og værdien er derfor fastsat til anskaffelsessummen.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anlægsaktiver med en anskaffelsessum under kr. 13.800 er omkostningsført.

Andre anlæg afskrives over 5 år.

#### **Finansielle anlægsaktiver:**

Værdipapirer optages til dagsværdi hvis en sådan forefindes ellers medtages de til anskaffelsessum.

#### **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.

---

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR 2019 - 31. DECEMBER 2019**


---

<u>Note</u>		<u>2018</u> t.kr
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>292.457</b>
		<b>412</b>
1	Personaleomkostninger.....	0
		-100
		<b>292.457</b>
		<b>312</b>
	Afskrivninger anlægsaktiver.....	-6.526
		-7
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>285.931</b>
		<b>305</b>
	Værdiregulering af investeringsejendomme.....	1.052.000
		412
	Finansielle indtægter.....	0
		2
	Finansielle omkostninger.....	-274.341
		-123
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.063.590</b>
		<b>596</b>
2	Skat af årets resultat.....	-245.790
		-153
	<b>RESULTAT EFTER SKAT</b>	<b>817.800</b>
		<b>443</b>
	Forslag til resultatdisponering:	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	0
		0
	Overført resultat.....	817.800
		443
	Resultatdisponering i alt.....	817.800
		443

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Note		2018 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
	Andre anlæg.....	19.579      26
3	Grunde og bygninger.....	14.135.120      6.905
		<u>14.154.699      6.931</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	100.000      0
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>14.254.699      6.931</u></b>
<b>Tilgodehavender:</b>		
	Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser.....	2.020      21
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder.....	0      19
	Udskudte skatteaktiver.....	0      60
	Andre tilgodehavender.....	251.171      28
	Periodeafgrænsningsposter.....	3.883      5
	<b>TILGODEHAVENDER I ALT</b>	<b><u>257.074      133</u></b>
<b>Finansielle omsætningsaktiver:</b>		
	Likvide beholdninger.....	434.548      227
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>691.622      360</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>14.946.321      7.291</u></u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

Note		2018 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
4	Virksomhedskapital.....	127.000      127
4	Overført resultat.....	9.121.384      4.303
4	Forslag til udbytte.....	0      0
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>9.248.384      4.430</b>
<b>Hensættelser:</b>		
5	Hensættelse til udskudt skat.....	170.983      0
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter.....	3.753.540      1.170
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.753.540      1.170</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter.....	138.490      51
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	89.813      43
	Mellemværende tilknyttede selskaber.....	1.100.000      1.350
	Selskabsskat.....	14.350      62
	Anden gæld.....	430.761      185
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>1.773.414      1.691</b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b>5.526.954      2.861</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>14.946.321      7.291</b>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualforpligtelser m.v.

## NOTER

		2018 t.kr
1	<u>Personaleomkostninger</u>	
	Gager og lønninger .....	100
		<u>0</u>
	Antal ansatte.....	1
		<u>0</u>
2	<u>Skat af årets resultat</u>	
	Beregnet skat af årets resultat.....	62
	Regulering skat tidligere år.....	0
	Regulering udskudt skatteforpligtelse/aktiv.....	91
		<u>231.440</u>
	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT</b>	<b><u>153</u></b>
		<u>245.790</u>
3	<u>Materielle anlægsaktiver</u>	
		Grunde og bygninger
	Anskaffelsessum primo .....	7.398.706
	Årets tilgang.....	6.178.120
	Årets afgang.....	0
		<u>0</u>
	Anskaffelsessum i alt.....	<u>13.576.826</u>
	Værdiregulering til dagsværdi primo .....	-493.706
	Årets regulering.....	1.052.000
		<u>1.052.000</u>
	Værdiregulering ultimo.....	<u>558.294</u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<b><u>14.135.120</u></b>
		<u>14.135.120</u>
4	<u>Egenkapital</u>	
	Anpartskapital.. (126 anparter á kr. 1.000).....	127.000
		<u>127.000</u>
	Overført resultat.....	4.303.584
	Årets resultat.....	817.800
	Skattefrit tilskud .....	4.000.000
	- hensat udbytte for året.....	0
		<u>9.121.384</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>9.248.384</u></b>
		<u>9.248.384</u>
	<u>Ændring i selskabskapitalen inden for de seneste 5 år</u>	
	Anpartskapital primo 2009.....	126.000
	Kapitalforhøjelse i 2014.....	1.000
		<u>127.000</u>
		<u>127.000</u>

Kapitalforhøjelsen i 2014 blev tegnet ifb med fusion.

## NOTER

5	<u>Udskudt skat</u>	
	Regnskabsmæssig værdi grunde og bygninger.....	14.135.120
	Skattemæssig værdi.....	-13.357.925
		<u>777.195</u>

UDSKUDT SKAT	<u>170.983</u>
--------------	----------------

6	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>Gæld realkredit</u>
	Realkredit danmark.....	3.892.030
	heraf kortfristet.....	-138.490

LANGFRISTET GÆLD	<u>3.753.540</u>
------------------	------------------

Restgæld efter 5 år tkr. ca. 3.181.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er lyst pant for hovedstol kr. 3.979 i ejendommen Bygaden 50, Kr. Hyllinge, Lyngvej 94, Vig, Storegade 2B, Asnæs, Drivsåttevej 1, Jyderup  
 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 med pant er opført til en værdi på i alt tkr. 7.892 i årsrapporten.

8 Eventualforpligtelser m.v.

Der foreligger ingen kautions-, leasing- eller garantiforpligtelser.