

MJT EJENDOMME ApS

Overgårdsvej 19
8881 Thorsø

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/06/2018

Brian Madsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	MJT EJENDOMME ApS Overgårdsvej 19 8881 Thorsø Telefonnummer: 30277723 CVR-nr: 27519539 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Jyske Bank Torvegade 11 8850 Bjerringbro DK Danmark
Revisor	Revision Hammel Norgesvej 2 8450 Hammel DK Danmark CVR-nr: 26267439 P-enhed: 1022049107

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for MJT Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 17/06/2018

Direktion

Lars Jakobsen
Direktør

Brian Madsen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MJT EJENDOMME ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MJT EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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 - 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.

Væsentlig usikkerhed vedr. fortsat drift

Vi henviser til note 4 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, da det ikke er afklaret, hvorvidt selskabets likviditetsbehov kan dækkes for det kommende år. Selskabet har dog i regnskabsåret solgt 2 ejendomme, og efter regnskabsårets udgang er der solgt endnu 2 ejendomme, hvilket har tilført likviditet. Selskabets fortsatte drift er derfor afhængig af, at selskabets ejere og/eller pengeinstitut stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at selskabet fortsat har den nødvendige finansiering til rådighed, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt den for virksomheden fastsatte selskabsretlige eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har overtrådt selskabslovens §210 ved at yde lån til et ledelsesmedlem, og selskabets ledelse kan ifalde strafansvar herfor.

Hammel, 17/06/2018

Jørgen Tind , mne1425
Registreret Revisor
Revision Hammel
CVR: 26267439

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og udlejning heraf.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret, men aktiviteterne er blevet mindre på grund af salg af 2 ejendomme.

Selskabets driftsindtjening har ikke været tilstrækkelig til at betale forfaldne afdrag på lån, hvorfor selskabets ledelse har arbejdet på at realisere aktiver.

Selskabets pengeinstitutforbindelse opsagte sidst i regnskabsåret selskabets låneengagement. Efter regnskabsårets afslutning har selskabet, med finansiell hjælp fra ejerkredsen, indfriet låneengagementet i pengeinstituttet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet afhændet endnu 2 ejendomme, hvilket har tilført yderligere likviditet til selskabet, ligesom selskabet har indfriet låneengagement i pengeinstitut.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har solgt ejendomme, både i regnskabsåret og efter regnskabsårets afslutning, og det forventes at de resterende ejendomme også bliver solgt på et tidspunkt.

Der henvises til note 4 i årsregnskabet vedrørende usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

GENERELT

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, for lejeindtægt på forfaldstidspunktet. Herudover indregnes periodemæssige forskydninger. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter vurdering. Investeringsejendommene måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdi. Derefter reguleres til dagsværdi efter konstateret salgsværdi i efterfølgende år, eller vurdering på baggrund af afkastbaseret beregningsmodel for værdiansættelse.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider, som er vurderet til 8 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning efter vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når der foreligger en forpligtelse, og det forventes, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskat indregnes i balancen. Udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier indregnes under hensættelser. Udskudt skatteaktiv måles til den værdi, hvortil det forventes at kunne realiseres, og aktivet indregnes under tilgodehavender. Aktuell tilgodehavende eller skyldig skat af årets skattepligtige indkomst indregnes under tilgodehavender henholdsvis gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		221.789	793.550
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-23.089	-30.589
Resultat af ordinær primær drift		198.700	762.961
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.235.202	100.000
Andre finansielle indtægter		0	19.829
Andre finansielle omkostninger		-750.358	-731.732
Ordinært resultat før skat		-2.786.860	151.058
Skat af årets resultat		648.309	-33.307
Årets resultat		-2.138.551	117.751
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	-2.233.248
Overført resultat		-2.138.551	2.350.999
I alt		-2.138.551	117.751

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		11.720.000	20.875.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.462	25.551
Materielle aktiver i alt	1	11.722.462	20.900.551
Udskudte skatteaktiver		3.333	0
Finansielle aktiver i alt		3.333	0
Langfristede aktiver i alt		11.725.795	20.900.551
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		457.473	174.235
Andre tilgodehavender		6.383.391	115.354
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	80.000	0
Tilgodehavender i alt		6.920.864	289.589
Likvide beholdninger		61.220	0
Kortfristede aktiver i alt		6.982.084	289.589
Aktiver i alt		18.707.879	21.190.140

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		157.518	2.296.069
Egenkapital i alt		282.518	2.421.069
Udskudt skat		0	644.976
Gæld til realkreditinstitutter		8.590.845	12.935.172
Gæld til banker		0	180.651
Langfristede forpligtelser i alt	3	8.590.845	13.760.799
Gæld til realkreditinstitutter		4.343.732	270.000
Gæld til banker		3.128.883	3.053.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser		283.615	30.105
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.162.452	1.044.505
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		915.834	610.641
Kortfristede forpligtelser i alt		9.834.516	5.008.272
Forpligtelser i alt		18.425.361	18.769.071
Passiver i alt		18.707.879	21.190.140

Noter

1. Materielle aktiver i alt

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Investeringsejendommene måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdi. Derefter reguleres til dagsværdi efter konstateret salgsværdi i efterfølgende år, eller vurdering på baggrund af afkastbaseret beregningsmodel for værdiansættelse. Værdiansættelse er beregnet ud fra afkastkrav afhængig af ejendommens beliggenhed, hvor laveste afkastkrav er for ejendomme beliggende i Aarhus, mens højeste afkastkrav er for ejendomme beliggende i mindre byer.

	Grunde og bygninger	Andre Anlæg
	kr.	mv. kr.
Kostpris primo	17.911.862	334.710
Tilgang i årets løb	5.500	0
Afgang i årets løb	-7.754.634	0
Kostpris ultimo	10.162.728	334.710
Opskrivninger primo	2.963.138	0
Årets opskrivning	-1.405.866	0
Opskrivninger ultimo	1.557.272	0
Af- og nedskrivning primo	0	-309.159
Årets afskrivning	0	-23.089
Af- og nedskrivning ultimo	0	-332.248
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.720.000	2.462

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har foretaget udlån til en direktør. Udlånet er foretaget sidst på året, hvorfor der ikke er beregnet rente. Der er ikke afdraget på lånet i regnskabsåret.

3. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	12.934.577	4.343.732	8.590.845	6.670.822
Kreditinstitutter	186.268	186.268	0	0
	13.120.845	4.530.000	8.590.845	6.670.822

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, da det ikke er afklaret, hvorvidt selskabets likviditetsbehov kan dækkes for det kommende år. Selskabet har dog i regnskabsåret solgt 2 ejendomme, og efter regnskabsårets udgang er der solgt endnu 2 ejendomme, hvilket har tilført likviditet. Selskabets fortsatte drift er derfor afhængig af, at selskabets ejere og/eller pengeinstitut stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at selskabet fortsat har den nødvendige finansiering til rådighed, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er som ejer af ejerlejlighed medlem af ejerforening, og selskabet hæfter for betaling af bidrag til ejerforening, herunder ydelse på fælleslån.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen Grønnegade 41, Århus er pantsat til Realkredit Danmark for kreditforeningslån med kontant hovedstol på kr. 6.478.000, og kr. 1.200.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev på kr. 1.000.000.

Ejendommen Grønnegade 43 + 45 er pantsat til Realkredit Danmark for kreditforeningslån Med kontant hovedstol på kr. 2.905.000, og kr. 2.450.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev på kr. 1.600.000. Ejendommene er solgt, og lånene er indfriet efter regnskabsårets udgang.

Ejendommen Østergade 9, Ulstrup er pantsat til Nykredit for kreditforeningslån med hovedstol på kr. 418.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev på kr. 225.000.

Ejendommen Overgårdsvej 25, Aidt er pantsat til Nykredit for kreditforeningslån med kontant hovedstol på kr. 800.000.

Ejendommen Grøfthøjparken 151, Viby er pantsat til DLR Kredit for kreditforeningslån med kontant hovedstol på kr. 795.000, samt til Sparekassen Kronjylland ved ejerpantebrev kr. 130.000.