

MJT EJENDOMME ApS

Overgårdsvej 19
8881 Thorsø

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

21/06/2017

Brian Madsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden MJT EJENDOMME ApS
Overgårdsvej 19
8881 Thorsø

Telefonnummer: 30277723
CVR-nr: 27519539
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Sparekassen Kronjylland
Østergade 5
8450 Hammel
DK Danmark

Revisor RevisionHammel
Norgesvej 2
8450 Hammel
DK Danmark
CVR-nr: 26267439
P-enhed: 1022049107

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 13/06/2017

Direktion

Lars Jakobsen

Brian Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MJT EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MJT EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, da det ikke er afklaret, hvorvidt selskabets likviditetsbehov kan dækkes for det kommende år. Selskabets driftsindtjening er mindre end selskabets likviditetsbehov til afdrag m.m. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår at selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets ejere og pengeinstitut fortsat stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed.

Selskabets ledelse forventer, at selskabet enden kan realisere aktiver, eller 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.

Hammel, 13/06/2017

Jørgen Tind
Registreret Revisor
RevisionHammel
CVR: 26267439

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 resultatopgørelse.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå virksomheden, og værdien kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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 finansiel 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

Investeringsjendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter vurdering. Investeringsejendommene måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdi. Derefter reguleres til dagsværdi efter 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. Aktuel 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		793.550	840.962
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.589	-33.589
Resultat af ordinær primær drift		762.961	807.373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Andre finansielle indtægter		19.829	7.659
Andre finansielle omkostninger		-731.732	-623.406
Ordinært resultat før skat		151.058	191.626
Skat af årets resultat		-33.307	22.543
Årets resultat		117.751	214.169
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-2.233.248	86.055
Overført resultat		2.350.999	128.114
I alt		117.751	214.169

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		20.875.000	20.775.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.551	56.140
Materielle aktiver i alt	1	20.900.551	20.831.140
Langfristede aktiver i alt		20.900.551	20.831.140
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		174.235	6.190
Andre tilgodehavender		115.354	154.369
Tilgodehavender i alt		289.589	160.559
Kortfristede aktiver i alt		289.589	160.559
Aktiver i alt		21.190.140	20.991.699

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		0	2.233.248
Overført resultat		2.296.069	-54.930
Egenkapital i alt		2.421.069	2.303.318
Udskudt skat		644.976	611.669
Gæld til realkreditinstitutter		12.935.172	13.205.138
Gæld til banker		180.651	182.638
Langfristede forpligtelser i alt	2	13.760.799	13.999.445
Gæld til realkreditinstitutter		270.000	264.000
Gæld til banker		3.053.021	2.620.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.105	31.483
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.044.505	1.144.220
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		610.641	629.233
Kortfristede forpligtelser i alt		5.008.272	4.688.936
Forpligtelser i alt		18.769.071	18.688.381
Passiver i alt		21.190.140	20.991.699

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 vurdering på baggrund af afkastbaseret beregningsmodel for værdiansættelse. Værdiansættelse er beregnet ud fra afkastkrav på mellem 4,25% og 12% afhængig af ejendommenes beliggenhed, hvor laveste afkastkrav er for ejendomme beliggende i Aarhus, mens højeste afkastkrav er for ejendomme beliggende i mindre byer.

	Grunde og Andre Anlæg bygninger	mv.
	kr.	kr.
Kostpris primo	17.911.862	334.710
Kostpris ultimo	17.911.862	334.710
Opskrivninger primo	2.863.138	0
Årets opskrivning	100.000	0
Opskrivninger ultimo	2.963.138	0
Af- og nedskrivning primo	0	-278.570
Årets afskrivning	0	-30.589
Af- og nedskrivning ultimo	0	-309.159
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.875.000	25.551

2. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	13.205.172	270.000	12.935.172	10.306.901
Kreditinstitutter	182.650	2.000	180.651	124.000
	13.387.822	272.000	13.115.823	10.430.901

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, da det ikke er afklaret, hvorvidt selskabets likviditetsbehov kan dækkes for det kommende år. Selskabets driftsindtjening er mindre end selskabets likviditetsbehov til afdrag m.m. Selskabets fortsatte drift er derfor afhængig af, at selskabets ejere og pengeinstitut fortsat stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at selskabet enden kan realisere aktiver, eller at selskabet fortsat har den nødvendige finansiering til rådighed, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og udlejning heraf.

4. 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.

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.