



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

MJ Ejendomme ApS

Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr. 28 30 61 72

Årsrapport for 2018

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. februar 2019

Michael Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	12
Balance pr. 31. december 2018	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for MJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 6. februar 2019

Direktion

Michael Johansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i MJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 oprettholder 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 6. februar 2019

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

MJ Ejendomme ApS
Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 28 30 61 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Michael Johansen, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1. sal
2100 København Ø

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:
M.J Holding ApS, CVR-nr. 29 14 61 87, Frederikssund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at fungere som holdingselskab og via datterselskaber at investere investeringsejendomme og udvikling heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MJ Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MJ Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MJ Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttotab		-14.250	-18.250
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	2.904.985	2.336.043
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-40.746	127.891
Finansielle indtægter	3	301.071	313.536
Finansielle omkostninger	4	<u>-336.968</u>	<u>-283.272</u>
Resultat før skat		2.814.092	2.475.948
Skat af årets resultat	5	<u>19.994</u>	<u>117.764</u>
Årets resultat		<u>2.834.086</u>	<u>2.593.712</u>
Foreslået udbytte		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.383.828	963.934
Overført resultat		<u>-49.742</u>	<u>129.778</u>
		<u>2.834.086</u>	<u>2.593.712</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	21.281.030	19.876.045
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	<u>1.818.436</u>	<u>1.859.182</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>23.099.466</u>	<u>21.735.227</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.099.466</u>	<u>21.735.227</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.031.050	6.824.230
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>51.272</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>7.082.322</u>	<u>6.824.230</u>
Likvide beholdninger		<u>11.253</u>	<u>12.301</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.093.575</u>	<u>6.836.531</u>
Aktiver i alt		<u>30.193.041</u>	<u>28.571.758</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> kr.	<u>31.12.2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.143.504	15.759.676
Overført resultat		2.834.868	2.884.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
Egenkapital	8	<u>21.603.372</u>	<u>20.269.285</u>
Hensættelse til udskudt skat		607.265	575.490
Hensatte forpligtelser i alt		<u>607.265</u>	<u>575.490</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.972.404	7.716.983
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.982.404</u>	<u>7.726.983</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.982.404</u>	<u>7.726.983</u>
Passiver i alt		<u>30.193.041</u>	<u>28.571.758</u>
Eventualposter mv.	9		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	2.989.330	3.841.918
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-84.345	0
Nedskrivning	0	-1.505.875
	2.904.985	2.336.043
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	0	127.891
Andel af underskud i associerede virksomheder	-40.746	0
	-40.746	127.891
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	301.083	313.536
Andre finansielle indtægter	-12	0
	301.071	313.536
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	336.930	283.237
Andre finansielle omkostninger	38	35
	336.968	283.272
5 Skat af årets resultat		
Skatteværdi, sambeskatning	-51.272	0
Regulering, udskudt skat	31.278	-117.764
	-19.994	-117.764

Noter

	31.12.2018	31.12.2017
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	4.249.571	2.475.000
Tilgang i årets løb	0	1.774.571
Kostpris 31. december 2018	<u>4.249.571</u>	<u>4.249.571</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	15.626.474	14.790.431
Nedskrivning	0	-1.505.875
Årets resultat	2.904.985	3.841.918
Udbytte modtaget	<u>-1.500.000</u>	<u>-1.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>17.031.459</u>	<u>15.626.474</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>21.281.030</u>	<u>19.876.045</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Absalonshus ApS	Frederikssund	100%	1.180.474	716.904
Borgen ApS	Frederikssund	100%	2.185.932	5.743
Taghaven ApS	Frederikssund	100%	17.498.971	2.266.683
Vængebo ApS	Frederikssund	100%	415.655	-84.345
			<u>21.281.032</u>	<u>2.904.985</u>

Noter

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	<u>225.980</u>	<u>225.980</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>225.980</u>	<u>225.980</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.633.202	1.505.311
Årets resultat	<u>-40.746</u>	<u>127.891</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>1.592.456</u>	<u>1.633.202</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>1.818.436</u></u>	<u><u>1.859.182</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Øresundsvej 23-25 I/S	Frederikssund	25%	7.273.743	236.386

Regnskabsoplysninger er skønnet regnskabstal pr. 31/12-2018. Anførte regnskabstal er ikke omregnet til koncernpraksis, hvorfor der således er differencer til indregnet værdier.

Noter

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	15.759.676	2.884.610	1.500.000	20.269.286
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	1.383.828	-49.742	1.500.000	2.834.086
Egenkapital 31. december 2018	125.000	17.143.504	2.834.868	1.500.000	21.603.372

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	14.795.742	2.754.831	1.500.000	19.175.573
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	963.934	129.778	1.500.000	2.593.712
Egenkapital 31. december 2017	125.000	15.759.676	2.884.609	1.500.000	20.269.285

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Udbytter fra dattervirksomheder t.DKK 1.500, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MJ Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M.J. Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.