

## MJ EJENDOMME AALBORG APS

K. Christensens Vej 5

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 32771661

## Årsrapport for 2016

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9/2-17



Michael Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for MJ EJENDOMME AALBORG APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7/2-17

**Direktion**

Michael Jensen

**Direktør**



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i MJ EJENDOMME AALBORG APS

Vi har opstillet årsregnskabet for MJ EJENDOMME AALBORG APS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den

9/2-17

### Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 33357966



Jesper Ovesen

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	MJ EJENDOMME AALBORG APS K. Christensens Vej 5 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	32771661
Stiftelsesdato	15-02-2010
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Direktion</b>	Michael Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33357966

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til noten vedr. usikkerhed ved indregning eller måling, hvori er redegjort for forhold af betydning i forbindelse med indregning af investeringsejendomme til skønnet dagsværdi, som i sagens natur er forbundet med usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 259.277, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 5.443.812, og en egenkapital på kr. 858.707.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for MJ EJENDOMME AALBORG APS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaleomkostninger og administration.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>495.554</b>	<b>502.201</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		19.469	15.566
<b>Driftsresultat</b>		<b>515.023</b>	<b>517.767</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.609	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.530	-13.719
Andre finansielle omkostninger		-175.923	-134.308
<b>Resultat før skat</b>		<b>341.179</b>	<b>369.740</b>
Skat af årets resultat		-81.902	-81.342
<b>Årets resultat</b>		<b>259.277</b>	<b>288.398</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		259.277	288.398
<b>Resultatdisponering</b>		<b>259.277</b>	<b>288.398</b>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		5.310.204	5.290.735
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.310.204</u>	<u>5.290.735</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.310.204</u>	<u>5.290.735</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		106.033	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>106.033</u>	<u>10.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>27.575</u>	<u>111.274</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>133.608</u>	<u>121.274</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.443.812</u>	<u>5.412.009</u>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overført resultat	2	733.707	474.430
<b>Egenkapital</b>		<b>858.707</b>	<b>599.430</b>
Hensættelser til udskudt skat		212.871	141.618
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>212.871</b>	<b>141.618</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.226.157	2.326.856
Gæld til banker		1.592.052	1.659.583
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.818.209</b>	<b>3.986.439</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		126.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		92.282	236.698
Selskabsskat		10.649	0
Anden gæld		98.536	41.266
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		209.558	309.558
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>554.025</b>	<b>684.522</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.372.234</b>	<b>4.670.961</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.443.812</b>	<b>5.412.009</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Noter**

	2016	2015
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overført resultat**

Saldo primo	474.430	186.032
Årets tilgang	259.277	288.398
<b>Saldo ultimo</b>	<b>733.707</b>	<b>474.430</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.226.157	58.000	2.019.000
Gæld til banker	1.592.052	68.000	1.320.000
	<b>3.818.209</b>	<b>126.000</b>	<b>3.339.000</b>

**4. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendom er optaget til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i følgende forudsætninger:

Investeringsejendom er indregnet til en vurderet værdi på tkr. 5.310.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2017 på tkr. 390.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,35%, som med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderes pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der udlejes til lageropbevaring, værksted og boligudlejning. Ejendommen er beliggende i Aalborg SV.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurderet dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om mulighed for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv. ca. tkr. -174 og ca. tkr. + 187.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**Noter**

2016

2015

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med Realkredit Danmark er der stillet følgende sikkerheder:

1. Realkreditpantebrev på tkr. 1.196 med pant i ejendommen, hvis værdi på statusdagen er opgjort til tkr. 5.310.
2. Realkreditpantebrev på tkr. 1.351 med pant i ejendommen, hvis værdi på statusdagen er opgjort til tkr. 5.310.
3. Afgiftpantebrev på tkr. 240 til Realkredit Danmark med pant i ejendommen, hvis værdi på statusdagen er opgjort til tkr. 5.310.

Til sikkerhed med mellemværende med MJ Ejendomme ApS, er der stillet ejerpantebrev på tkr. 1.650 som sikkerhed med pant i ejendommen, hvis værdi på statusdagen er opgjort til tkr. 5.310.

Til sikkerhed for mellemværende med MJ Ejendomme ApS, er der stillet ejerpantebrev på tkr. 350 som sikkerhed med pant i ejendommen, hvis værdi på statusdagen er opgjort til tkr. 5.310.