



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

MJW EJENDOMME APS
LISEBORGVEJ 24, 8800 VIBORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. december 2019

Martin Juul Wulff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MJW Ejendomme ApS Liseborgvej 24 8800 Viborg
	CVR-nr.: 34 60 29 64 Stiftet: 28. juni 2012 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Martin Juul Wulff
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for MJW 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. november 2019

Direktion:

Martin Juul Wulff

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i MJW Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MJW Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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 30. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og en investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.117.924	1.236.934
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-250.000	30.000
DRIFTSRESULTAT		867.924	1.266.934
Andre finansielle indtægter.....	1	12.000	10.500
Andre finansielle omkostninger.....		-722.434	-735.800
RESULTAT FØR SKAT		157.490	541.634
Skat af årets resultat.....	2	-34.645	-119.148
ÅRETS RESULTAT		122.845	422.486
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		122.845	422.486
I ALT		122.845	422.486

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		23.030.000	23.280.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	23.030.000	23.280.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.030.000	23.280.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		89.043	115.068
Andre tilgodehavender.....		152.299	197.569
Periodeafgrænsningsposter.....		15.350	16.388
Tilgodehavender.....		256.692	329.025
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		256.692	329.025
AKTIVER.....		23.286.692	23.609.025
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.250.133	2.127.288
EGENKAPITAL.....	4	2.330.133	2.207.288
Hensættelse til udskudt skat.....		398.461	410.808
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		398.461	410.808
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.638.269	8.064.331
Gæld til pengeinstitutter.....		11.160.500	11.262.500
Selskabsskat.....		46.992	75.218
Anden gæld.....		163.346	204.182
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	19.009.107	19.606.231
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	644.103	597.623
Gæld til pengeinstitutter.....		465.287	324.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.577	37.898
Anden gæld.....		379.933	388.669
Periodeafgrænsningsposter.....		24.091	36.327
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.548.991	1.384.698
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.558.098	20.990.929
PASSIVER.....		23.286.692	23.609.025
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.000	4.000	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.000	6.500	
	12.000	10.500	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.992	75.218	
Regulering af udskudt skat.....	-12.347	43.930	
	34.645	119.148	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		22.547.605	
Kostpris 30. juni 2019.....		22.547.605	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		732.395	
Årets værdireguleringer.....		-250.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....		482.395	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		23.030.000	
<p>Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Dronninglund og Sæby. Investeringsejendomme i Dronninglund består af 3 udlejningsejendomme med blandet erhverv/beboelse og er indregnet til dagsværdi, som er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på ca. 5,65 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. Investeringsejendom i Sæby består af 1 udlejningsejendom med beboelse og er indregnet til dagsværdi, som er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 5,00 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom.</p>			
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	80.000	2.127.288	2.207.288
Forslag til resultatdisponering.....		122.845	122.845
Egenkapital 30. juni 2019.....	80.000	2.250.133	2.330.133

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.064.318	426.049	5.936.858	8.487.240	422.909	
Gæld til pengeinstitutter.....	11.262.500	102.000	9.956.500	11.364.500	102.000	
Selskabsskat.....	122.210	75.218	0	107.096	31.878	
Anden gæld.....	204.182	40.836	0	245.018	40.836	
	19.653.210	644.103	15.893.358	20.203.854	597.623	
 Eventualposter mv.						 6
 Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MJW Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.064 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 23.030 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.588 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 23.030 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 549 tkr., der er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						
Selskabet administreres af ulønnet direktør.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MJW Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsudgifter medgået til omsætning

Ejendomsudgifter medgået til omsætning omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.