



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MJW Ejendomme ApS Liseborgvej 24 8800 Viborg
	CVR-nr.: 34 60 29 64 Stiftet: 28. juni 2012 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Martin Juul Wulff
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Slotsgade 42 9330 Dronninglund

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 3. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 forpligtede 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 3. november 2022

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 dagsværdi. I den udstrækning markedsrenten og en investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Et enkelt erhvervslejemål er ikke udlejet. Den foretagne dagsværdiberegning er baseret på en genudlejning med en reduceret lejeindtægt.

I forhold til sidste år, er den samlede dagsværdi af selskabets ejendomme reduceret med 4,9 mio., hvilket bevirker at årets resultat er negativt. Den foretagne dagsværdiberegning er naturligvis og ligesom tidligere år behæftet med en vis usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat stemmer, bortset fra værdiregulering af investeringsejendomme, overens med ledelsens forventninger.

Selskabet har efter statusdagen indgået aftaler om ny langfristet finansiering til dækning af den nødvendige løbende finansiering, og Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift (going concern).

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.016.579	963.845
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.941.250	-685.000
DRIFTSRESULTAT		-3.924.671	278.845
Andre finansielle indtægter.....	1	2.415	6.009
Andre finansielle omkostninger.....		-660.454	-658.530
RESULTAT FØR SKAT		-4.582.710	-373.676
Skat af årets resultat.....	2	65.029	82.209
ÅRETS RESULTAT		-4.517.681	-291.467
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	150.000
Overført resultat.....		-4.517.681	-441.467
I ALT		-4.517.681	-291.467

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		16.510.000	21.380.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.510.000	21.380.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.510.000	21.380.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.378	148.065
Andre tilgodehavender.....		0	11.522
Periodeafgrænsningsposter.....		14.541	12.166
Tilgodehavender.....		29.919	171.753
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		29.919	171.753
AKTIVER.....		16.539.919	21.551.753
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-3.129.989	1.387.692
Forslag til udbytte.....		0	150.000
EGENKAPITAL.....		-3.049.989	1.617.692
Hensættelse til udskudt skat.....		0	88.308
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	88.308
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.396.715	6.793.838
Gæld til pengeinstitutter.....		9.854.500	10.956.500
Selskabsskat.....		23.279	13.357
Anden gæld.....		40.837	81.673
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	16.315.331	17.845.368
Gæld til realkreditinstitutter.....		396.360	422.333
Gæld til pengeinstitutter.....		2.064.699	688.496
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		255.367	150.047
Selskabsskat.....		13.357	95.851
Anden gæld.....		507.543	598.797
Periodeafgrænsningsposter.....		37.251	44.861
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.274.577	2.000.385
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.589.908	19.845.753
PASSIVER.....		16.539.919	21.551.753
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	80.000	1.387.692	150.000	1.617.692
Forslag til resultatdisponering.....		-4.517.681		-4.517.681
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-150.000	-150.000
Egenkapital 30. juni 2022.....	80.000	-3.129.989	0	-3.049.989

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.415	6.009	
	2.415	6.009	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.279	13.357	
Regulering af udskudt skat.....	-88.308	-95.566	
	-65.029	-82.209	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....		22.742.605	
Tilgang.....		71.250	
Kostpris 30. juni 2022.....		22.813.855	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		-1.362.605	
Årets værdireguleringer.....		-4.941.250	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		-6.303.855	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		16.510.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Blandet erhverv/beboelse, Dronninglund	Beboelse, Sæby	
Dagsværdi 30. juni 2022.....	14.680.000	1.830.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.571.250	-370.000	

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Dronninglund og Sæby.

Investeringsejendommene 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 7,75 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. Enkelte opsagte lejemål er endnu ikke genudlejet. Den foretagne dagsværdiberegning er baseret på en snarlig genudlejning, dog under forudsætning om en reduceret lejeindtægt for visse lejemål.

Investeringsejendommen 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 ca. 6,00 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom.

De foretagne dagsværdiberegninger er naturligvis behæftet med en vis usikkerhed.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.793.075	396.360	4.829.557	7.216.171	
Gæld til pengeinstitutter.....	10.956.500	1.102.000	0	11.058.500	
Selskabsskat.....	36.636	13.357	0	109.208	
Anden gæld.....	81.673	40.836	0	122.509	
	17.867.884	1.552.553	4.829.557	18.506.388	
 Eventualposter mv.					 5
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.793 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 16.510 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.588 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 16.510 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.					
 Usikkerhed ved going concern					 7
Selskabet har efter statusdagen indgået aftaler om ny langfristet finansiering til dækning af den nødvendige løbende finansiering, og Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift (going concern).					
			2021/22	2020/21	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	
Selskabet administreres af ulønnet direktør.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MJW Ejendomme ApS for 2021/22 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.