



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 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021	
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 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Martin Juul Wulff
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Slotsgade 42 9330 Dronninglund

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 2. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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, 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 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 2. november 2021

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.

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.

Samlet har ovennævnte medført en reduktion i den samlede dagsværdi på 685 tkr., der er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Den foretagne dagsværdiberegning er naturligvis 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 på nuværende tidspunkt endnu ikke indgået aftaler om forlængelse og bevilling af den nødvendige finansiering for det kommende år.

Ledelsen vurderer, at den nødvendige finansiering løbende vil blive tilvejebragt. 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		963.845	1.311.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-685.000	-1.160.000
DRIFTSRESULTAT		278.845	151.275
Andre finansielle indtægter.....	1	6.009	12.500
Andre finansielle omkostninger.....		-658.530	-703.485
RESULTAT FØR SKAT		-373.676	-539.710
Skat af årets resultat.....	2	82.209	118.736
ÅRETS RESULTAT		-291.467	-420.974
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		150.000	0
Overført resultat.....		-441.467	-420.974
I ALT		-291.467	-420.974

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		21.380.000	21.870.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.380.000	21.870.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.380.000	21.870.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		148.065	125.095
Andre tilgodehavender.....		11.522	159.215
Periodeafgrænsningsposter.....		12.166	11.897
Tilgodehavender.....		171.753	296.207
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		171.753	296.207
AKTIVER.....		21.551.753	22.166.207
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.387.692	1.829.159
Forslag til udbytte.....		150.000	0
EGENKAPITAL.....		1.617.692	1.909.159
Hensættelse til udskudt skat.....		88.308	183.874
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		88.308	183.874
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.793.838	7.217.506
Gæld til pengeinstitutter.....		10.956.500	11.058.500
Selskabsskat.....		13.357	95.851
Anden gæld.....		81.673	122.510
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	17.845.368	18.494.367
Gæld til realkreditinstitutter.....		422.333	610.168
Gæld til pengeinstitutter.....		688.496	474.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		150.047	5.795
Selskabsskat.....		95.851	0
Anden gæld.....		598.797	452.694
Periodeafgrænsningsposter.....		44.861	36.036
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.000.385	1.578.807
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.845.753	20.073.174
PASSIVER.....		21.551.753	22.166.207
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 2020.....	80.000	1.829.159	0	1.909.159
Forslag til resultatdisponering.....		-441.467	150.000	-291.467
Egenkapital 30. juni 2021.....	80.000	1.387.692	150.000	1.617.692

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.009	5.000	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	7.500	
	6.009	12.500	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.357	95.851	2
Regulering af udskudt skat.....	-95.566	-214.587	
	-82.209	-118.736	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. juli 2020.....		22.547.605	
Tilgang.....		195.000	
Kostpris 30. juni 2021.....		22.742.605	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....		-677.605	
Årets værdireguleringer.....		-685.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....		-1.362.605	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		21.380.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Blandet erhverv/beboelse, Dronninglund	Beboelse, Sæby
Dagsværdi 30. juni 2021.....	19.180.000		2.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-735.000		50.000

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 5,65 %, 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. 5,00 %, 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 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.216.171	422.333	5.106.027	7.637.846	
Gæld til pengeinstitutter.....	11.058.500	102.000	0	11.160.500	
Selskabsskat.....	109.208	95.851	0	142.843	
Anden gæld.....	122.509	40.836	0	163.346	
	18.506.388	661.020	5.106.027	19.104.535	
 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 administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.216 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 21.380 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.588 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 21.380 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 72 tkr., der er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.					
 Usikkerhed ved going concern					 7
Selskabet har på nuværende tidspunkt endnu ikke indgået aftaler om forlængelse og bevilling af den nødvendige finansiering for det kommende år.					
Ledelsen vurderer, at den nødvendige finansiering løbende vil blive tilvejebragt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift (going concern).					
			2020/21	2019/20	
Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	
Selskabet administreres af ulønnet direktør.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MJW Ejendomme ApS for 2020/21 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, 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.

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.