



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
SLOTSGADE 1, 9330 DRONNINGLUND
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. oktober 2023

Børge Juul Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	MJW Ejendomme ApS Slotsgade 1 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 34 60 29 64 Stiftet: 28. juni 2012 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Børge Juul Kristensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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.

Dronninglund, den 5. oktober 2023

Direktion:

Børge Juul Kristensen

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 2022 - 30. juni 2023 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 5. oktober 2023

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.

I forhold til sidste år, er den samlede dagsværdi af selskabets ejendomme reduceret med 1.420 tkr. Den foretagne dagsværdiberegning er som 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 opnået gældsakkordering på 2,5 mio. kr. Beløbet er indregnet som anden driftsindtægt.

Selskabet har indgået nye aftaler om langfristet finansiering, således den nødvendige forventede løbende finansiering er på plads.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	3.317.926	1.016.579
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.420.000	-4.941.250
DRIFTSRESULTAT		1.897.926	-3.924.671
Andre finansielle indtægter.....	2	652	2.415
Andre finansielle omkostninger.....		-764.465	-660.454
RESULTAT FØR SKAT		1.134.113	-4.582.710
Skat af årets resultat.....	3	12.625	65.029
ÅRETS RESULTAT		1.146.738	-4.517.681
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.146.738	-4.517.681
I ALT		1.146.738	-4.517.681

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		15.130.000	16.510.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.130.000	16.510.000
ANLÆGSAKTIVER.....		15.130.000	16.510.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	15.378
Andre tilgodehavender.....		26.279	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		12.625	0
Periodeafgrænsningsposter.....		9.346	14.541
Tilgodehavender.....		48.250	29.919
Likvider.....		60.104	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		108.354	29.919
AKTIVER.....		15.238.354	16.539.919
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-1.983.251	-3.129.989
EGENKAPITAL.....		-1.903.251	-3.049.989
Ansvarlig lånekapital.....		2.500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.930.107	6.396.715
Gæld til pengeinstitutter.....		250.000	9.854.500
Selskabsskat.....		0	23.279
Anden gæld.....		750.000	40.837
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.430.107	16.315.331
Gæld til realkreditinstitutter.....		130.515	396.360
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.064.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.450	255.367
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.091.004	0
Selskabsskat.....		23.279	13.357
Anden gæld.....		405.997	507.543
Periodeafgrænsningsposter.....		19.253	37.251
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.711.498	3.274.577
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.141.605	19.589.908
PASSIVER.....		15.238.354	16.539.919
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Medarbejderforhold.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	80.000	-3.129.989	-3.049.989
Forslag til resultatdisponering.....		1.146.738	1.146.738
Egenkapital 30. juni 2023.....	80.000	-1.983.251	-1.903.251

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Særlige poster			1
Der er i året modtaget gældsakkordering på 2,5 mio. kr.			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	652	2.415	
	652	2.415	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-12.625	23.279	
Regulering af udskudt skat.....	0	-88.308	
	-12.625	-65.029	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		22.813.855	
Tilgang.....		40.000	
Kostpris 30. juni 2023.....		22.853.855	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		-6.303.855	
Årets værdireguleringer.....		-1.420.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		-7.723.855	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		15.130.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Blandet erhverv/beboelse, Dronninglund	Beboelse, Sæby
Dagsværdi 30. juni 2023.....	13.390.000		1.740.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.330.000		-90.000

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 8,25 %, 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. 6,25 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom.

De foretagne dagsværdiberegninger er naturligvis behæftet med en vis usikkerhed.

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					4
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital.....	2.500.000	0	2.500.000	0	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.060.622	130.515	6.372.457	6.793.075	
Gæld til pengeinstitutter.....	250.000	0	250.000	10.956.500	
Selskabsskat.....	23.279	23.279	0	36.636	
Anden gæld.....	790.836	40.836	750.000	81.673	
	10.624.737	194.630	9.872.457	17.867.884	
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 AB VADSHOLT HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.061 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 15.130 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.588 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 15.130 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.					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MJW Ejendomme ApS for 2022/23 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 af resultat

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.