



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 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020	
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 2019 - 30. juni 2020
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 26. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 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 26. oktober 2020

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 lejemål er opsagt ultimo regnskabsåret og 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 1.160 tkr. og 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.

Covid19-situationen har kun i mindre omfang haft en negativ betydning for selskabets aktivitet og indtjening. Det er ligeledes ledelsens vurdering, at situationen ikke vil få væsentlig negativ effekt på selskabet eller selskabets fremtidige resultater.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.311.275	1.117.924
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.160.000	-250.000
DRIFTSRESULTAT		151.275	867.924
Andre finansielle indtægter.....	1	12.500	12.000
Andre finansielle omkostninger.....		-703.485	-722.434
RESULTAT FØR SKAT		-539.710	157.490
Skat af årets resultat.....	2	118.736	-34.645
ÅRETS RESULTAT		-420.974	122.845
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-420.974	122.845
I ALT		-420.974	122.845

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		21.870.000	23.030.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.870.000	23.030.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.870.000	23.030.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		125.095	89.043
Andre tilgodehavender.....		159.215	152.299
Periodeafgrænsningsposter.....		11.897	15.350
Tilgodehavender.....		296.207	256.692
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		296.207	256.692
AKTIVER.....		22.166.207	23.286.692
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.829.159	2.250.133
EGENKAPITAL.....	4	1.909.159	2.330.133
Hensættelse til udskudt skat.....		183.874	398.461
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		183.874	398.461
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.217.506	7.638.269
Gæld til pengeinstitutter.....		11.058.500	11.160.500
Selskabsskat.....		95.851	46.992
Anden gæld.....		122.510	163.346
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	18.494.367	19.009.107
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	610.168	644.103
Gæld til pengeinstitutter.....		474.114	465.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.795	35.577
Anden gæld.....		452.694	379.933
Periodeafgrænsningsposter.....		36.036	24.091
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.578.807	1.548.991
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.073.174	20.558.098
PASSIVER.....		22.166.207	23.286.692
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.000	5.000	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	7.500	7.000	
	12.500	12.000	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.851	46.992	2
Regulering af udskudt skat.....	-214.587	-12.347	
	-118.736	34.645	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. juli 2019.....		22.547.605	
Kostpris 30. juni 2020.....		22.547.605	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		482.395	
Årets værdireguleringer.....		-1.160.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		-677.605	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		21.870.000	
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 ca. 5,65 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. Enkelte lejemål er opsagt ultimo regnskabsåret og 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.			
Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	80.000	2.250.133	2.330.133
Forslag til resultatdisponering.....		-420.974	-420.974
Egenkapital 30. juni 2020.....	80.000	1.829.159	1.909.159

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	7.637.846	420.340	5.539.846	8.064.318	426.049	
Gæld til pengeinstitutter.....	11.160.500	102.000	0	11.262.500	102.000	
Selskabsskat.....	142.843	46.992	0	122.210	75.218	
Anden gæld.....	163.346	40.836	0	204.182	40.836	
	19.104.535	610.168	5.539.846	19.653.210	644.103	
 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 administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.638 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 21.870 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.588 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 21.870 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.						
 Medarbejderforhold						 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)						
Selskabet administreres af ulønnet direktør.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MJW Ejendomme ApS for 2019/20 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.