

**MKJ Ejendomme ApS
Bøgebjergvej 60
3230 Græsted**

CVR-nummer: 34709076

Årsrapport
1. juli 2016 til 30. juni 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. november 2017


Mads Kjærgaard

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for MKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 10. november 2017

Direktion


Mads Kjærgaard

Kim Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i MKJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MKJ Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Frederiksværk, den 10. november 2017

Revisorhuset Halsnæs
Registreret revisionsaktieselskab
CVR nr. 20572043



Frank Jørgensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	MKJ Ejendomme ApS Bøgebjergvej 60 3230 Græsted
	CVR-nr.: 34 70 90 76
Direktion	Mads Kjærgaard Kim Jørgensen
Revisor	Revisorhuset Halsnæs Registreret revisionsaktieselskab Strandvejen 46 3300 Frederiksværk
Ejerforhold	Mads Kjærgaard Holding ApS, Esrum Søvej 26, 3080 Tikøb

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af opførelse af investerings-ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for MKJ Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen op-tjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Der indgår endvidere arbejde udført for egen regning op-ført under aktiver for kr. 1.000.821.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Skat af årets 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.

Ejendommen er i årets løb helt nyrenoveret og består af 3 separate lejligheder.

Anskaffessummen på ejendommen overskrider den forventede genindvindingsværdi med kr. 1.226.895, hvorfor der er foretaget nedskrivning herpå. Såvel resultatopgørelsen som egenkapitalen er således påvirket negativt med kr. 1.226.895.

Ejendommen måles i årsregnskabet til kr. 15.261 pr. m², hvilket er sammenligneligt med tilsvarende ejendomme i området.

Der afskrives lineært over 50 år, med en anslået scrapværdi på kr. 3.065.149.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
1. juli 2016 til 30. juni 2017		
Bruttofortjeneste	949.996	-65
1 Personaleomkostninger	-971.681	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.252.129	-25
Driftsresultat	-1.273.814	-90
Andre finansielle indtægter	4.322	24
Andre finansielle omkostninger	-30.011	-1
Resultat før skat	-1.299.503	-67
2 Skat af årets resultat	15.957	0
Årets resultat	-1.283.546	-67
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.283.546	-67
Disponeret I alt	-1.283.546	-67

Balance pr. 30. juni 2017

	2017 DKK	2016 TDKK
Aktiver		
Investeringsjendomme	3.800.000	1.734
Materielle anlægsaktiver	3.800.000	1.734
Anlægsaktiver i alt	3.800.000	1.734
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	86.159	0
Andre tilgodehavender	0	303
Periodeafgrænsningsposter	3.079	6
Tilgodehavender	89.238	309
Likvide beholdninger	405.202	238
Omsætningsaktiver i alt	494.440	547
Aktiver	4.294.440	2.281

Balance pr. 30. juni 2017

	2017 DKK	2016 TDKK
Passiver		
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	31.298	-185
3 Egenkapital	111.298	-105
Prioritetsgæld	2.507.278	0
Deposita	69.600	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.270.000	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.846.878	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	54.022	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	13
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.347
Anden gæld	258.647	26
Periodeafgrænsningsposter	11.095	0
Kortfristede gældsforpligtelser	336.264	2.386
Gældsforpligtelser i alt	4.183.142	2.386
Passiver	4.294.440	2.281
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17 DKK	2015/16 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	942.516	0
Andre omkostninger til social sikring	29.165	0
Personaleomkostninger i alt	971.681	0

Det gennemsnitlige antal ansatte har udgjort 3 medarbejdere.

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat, vedr. tilknyttede virksomheder	-15.957	0
Skat af årets resultat i alt	-15.957	0

	Primo	Koncerntilskud	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	-185.156	1.500.000	-1.283.546	31.298
	<u>-105.156</u>	<u>1.500.000</u>	<u>-1.283.546</u>	<u>111.298</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Ingen ændringer i virksomhedskapitalen inden for de seneste 5 år.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.561.300	54.022	2.267.998
Deposita	69.600	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.270.000	0	0
	<u>3.900.900</u>	<u>54.022</u>	<u>2.267.998</u>

2017
DKK

2016
TDKK

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Mads Kjærgaard Holding ApS, cvr. nr. 28 68 11 86, som er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med BRF Kredit er tinglyst realkreditpantebrev stort DKK 2.600.000 i ejendommen Græsted Hovedgade 12A.

Ejendommen indgår i årsregnskabet med DKK 3.800.000.