

Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

ÅRSRAPPORT 2023/24

MJ Boligudlejning ApS

Brårupgade 16
7800 Skive

CVR nr. 37792179

Indsender:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 13. december 2024

Dirigent

Mikael Slot Justesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. juli 2023 - 30. juni 2024	10
Balance pr. 30. juni 2024	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:

MJ Boligudlejning ApS
Brårupgade 16
7800 Skive

CVR-nr.:

37792179

Stiftelsesdato:

09.06.16

Hjemsted:

Skive kommune

Regnskabsår:

1. juli - 30. juni

Direktion:

Mikael Slot Justesen

Revisor:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k1745

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for MJ Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 13. december 2024

Direktion:

Mikael Slot Justesen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Skive, den 13. december 2024

Dirigent:

Mikael Slot Justesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i MJ Boligudlejning ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for MJ Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skals, den 13. december 2024

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, cvr-nr. 19952193

Lars Astrup
Registreret revisor
mne17073

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter har i lighed med tidligere år været at udleje bolig og erhvervslejemål og dermed beslægtet virksomhed, samt investering i datterselskabsanparter.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er meget presset af en stor tomgang i selskabets ene ejendom, hvilket har påvirket indtjeningen negativt i årets løb.

Selskabets ledelse har selv løbende tilført kapital, således at alle forpligtigelser løbende er overholdt.

Selskabets ene ejendom bør gennemgå en større renovering for, at kunne genoprette lejeindtægten til tidligere eller endnu højere niveau.

Der kan derfor være usikkerhed omkring den indregnede værdi af ejendommen. Det er dog ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås et samarbejde med ekstern håndværker eller via finansiering i pengeinstitut, således at denne renovering vil kunne iværksættes.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at man ikke har behov for yderligere nedskrivning af ejendommene ud over de allerede foretagne afskrivninger.

Selskabets ledelse vil fortsat afhjælpe virksomheden med likviditet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har i henhold til Årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttoresultatet i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

Skatter

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 10-50 år - restværdi: 0-70% af kostpris

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år - restværdi: 0-50% af kostpris

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige værdi. I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med andelen af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdelig. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Selskabsskat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Passiver

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Note	2024	2023
Bruttotab	-79.581	-53.826
Afskrivninger	<u>-161.545</u>	<u>-81.045</u>
Resultat før finansielle poster	<u>-241.126</u>	<u>-134.871</u>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-137.004	19.171
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-15.759	-16.058
Andre finansielle omkostninger	<u>-510.927</u>	<u>-155.725</u>
Resultat før skat	<u>-904.816</u>	<u>-287.483</u>
4. Skat af årets resultat	<u>15.024</u>	<u>66.502</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-889.792</u></u>	<u><u>-220.981</u></u>
 RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-137.003	19.171
Overført resultat	<u>-752.789</u>	<u>-240.152</u>
Disponeret i alt	<u><u>-889.792</u></u>	<u><u>-220.981</u></u>

Balance pr. 30. juni 2024

Note	2024	2023
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	6.008.443	6.079.188
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.300	188.800
Materielle anlægsaktiver i alt	6.108.743	6.267.988
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	439.114	776.118
Finansielle anlægsaktiver i alt	439.114	776.118
Anlægsaktiver i alt	6.547.857	7.044.106
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.208
Tilgodehavende selskabsskat	5.000	8.000
Periodeafgrænsningsposter	13.087	11.566
Tilgodehavender i alt	18.087	29.774
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	114.965	380.709
Værdipapirer og kapitalandele i alt	114.965	380.709
Omsætningsaktiver i alt	133.052	410.483
AKTIVER I ALT	6.680.909	7.454.589

Balance pr. 30. juni 2024

Note	2024	2023
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	309.115	446.118
Overført overskud eller underskud	-211.134	541.655
Egenkapital i alt	<u>147.981</u>	<u>1.037.773</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	0	15.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>15.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.176.527	4.347.187
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.176.527</u>	<u>4.347.187</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
7. Kortfristet del af langfristet gæld	182.000	204.000
Kassekredit	496.788	484.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.438	11.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	209.540	403.989
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.455.635	950.246
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.356.401</u>	<u>2.054.629</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.532.928</u>	<u>6.401.816</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.680.909</u>	<u>7.454.589</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9. Eventualforpligtelser		

Noter

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet er likviditetsmæssigt presset, og har brug for at udvidelse af nuværende kreditforhold. Selskabets ledelse forventer at kunne skaffe den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

2. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

3. Gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
	2024	2023

4. Skat af årets resultat

Regulering af skat fra tidligere år	24	2
Regulering af udskudt skat	15.000	66.500
	15.024	66.502

5. Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	2024	2023
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	50.000	50.000
Anskaffelsessum, ultimo	50.000	50.000
Værdireguleringer:		
Værdireguleringer, primo	726.118	706.947
Andel af årets resultat	-137.004	19.171
Modtaget udbytte i årets løb	-200.000	0
Værdireguleringer, ultimo	389.114	726.118
Bogført værdi, ultimo	439.114	776.118

Hilmars ApS

Ejerandel	100%	100%
Hjemsted	Skive	Skive
Årets resultat	-137.003	19.171
Egenkapital	439.114	776.117

6. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	3.555.000	3.610.000
--------------------	-----------	-----------

7. Kortfristet del af langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitutter	182.000	204.000
	182.000	204.000

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.008.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 3.550.000 med pant i grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.008.

Selskabet har stillet kaution for Hilmars ApS' på kassekredit, t.kr. 1.282.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2024 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mikael Slot Justesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Slot Justesen

Dirigent

ID: e19071cf-bc9b-49a5-add8-c81755d15ea2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 09:47:47

Underskrevet med MitID



Mikael Slot Justesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikael Slot Justesen

Direktør

ID: e19071cf-bc9b-49a5-add8-c81755d15ea2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 09:47:47

Underskrevet med MitID



Lars Astrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Astrup

Godkendt revisor

ID: 24a17fc3-2bdd-4b1c-afe1-96886e40ef7fd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2024 kl.: 09:43:45

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c9a669Xsjnt252230898