BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

MVJ Udlejning ApS

Kærvænget 10B, 8800 Viborg
CVR-nr. 42 34 25 72

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.01.24

Michel Vendelbo Juul
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

MVJ Udlejning ApS
c/o Michel Juul
Kærvænget 10B
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 42 34 25 72
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Michel Vendelbo Juul

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank

Modervirksomhed

MVJ Vindteknik ApS, Viborg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for MVJ Udlejning 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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 15. januar 2024

Direktionen

Michel Vendelbo Juul

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Dirigent

Michel Vendelbo Juul

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MVJ Udlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MVJ Udlejning ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 15. januar 2024

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Skals
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47784

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -179.261 mod DKK -94.364 for tiden 28.04.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -233.625.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende, men som forventet.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 på t.DKK 179 og egenkapitalen er pr. 30.06.23 negativ med t.DKK 234. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra moder-virksomhed MVJ Vindteknik ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år.

Som følge heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	28.04.21 30.06.22 DKK
	Bruttoresultat	**50.008**	**-9.233**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-43.600	9.956
	Resultat af primær drift	**6.408**	**723**
2	Finansielle omkostninger	-236.230	-121.703
	Resultat før skat	**-229.822**	**-120.980**
3	Skat af årets resultat	50.561	26.616
	Årets resultat	**-179.261**	**-94.364**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-179.261	-94.364
I alt	**-179.261**	**-94.364**

Balance

AKTIVER

Note		30.06.23 DKK	30.06.22 DKK
	Investeringsejendomme	7.505.000	3.489.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**7.505.000**	**3.489.000**
	Anlægsaktiver i alt	**7.505.000**	**3.489.000**
	Udskudt skatteaktiv	7.402	26.616
	Tilgodehavende selskabsskat	69.775	0
	Andre tilgodehavender	3.748	0
	Tilgodehavender i alt	**80.925**	**26.616**
	Likvide beholdninger	**98.572**	**0**
	Omsætningsaktiver i alt	**179.497**	**26.616**
	Aktiver i alt	**7.684.497**	**3.515.616**

Balance

PASSIVER

Note		30.06.23 DKK	30.06.22 DKK
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-273.625	-94.364
	Egenkapital i alt	**-233.625**	**-54.364**
4	Gæld til kreditinstitutter	1.866.369	0
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	87.799	117.762
4	Anden gæld	4.029.956	1.852.260
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5.984.124**	**1.970.022**
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	36.747	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.718.224	1.538.973
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.399	22.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.219	0
	Deposita	126.063	38.985
	Anden gæld	5.346	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.933.998**	**1.599.958**
	Gældsforpligtelser i alt	**7.918.122**	**3.569.980**
	Passiver i alt	**7.684.497**	**3.515.616**

5 Oplysninger om dagsværdi
6 Eventualforpligtelser
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 28.04.21 - 30.06.22		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-94.364
Saldo pr. 30.06.22	40.000	-94.364
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	40.000	-116.901
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	22.537
Korrigeret saldo pr. 01.07.22	40.000	-94.364
Forslag til resultatdisponering	0	-179.261
Saldo pr. 30.06.23	40.000	-273.625

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2022/23 på t.DKK 179 og egenkapitalen er pr. 30.06.23 negativ med t.DKK 234. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra moder-virksomhed MVJ Vindteknik ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år.

Som følge heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	2022/23 DKK	28.04.21 30.06.22 DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.926	3.132
Renteomkostninger i øvrigt	232.085	110.741
Valutakurstab	345	0
Øvrige finansielle omkostninger	874	7.830
I alt	236.230	121.703
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-40.969	0
Årets regulering af udskudt skat	-9.592	-26.616
I alt	-50.561	-26.616

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til kreditinstitutter	36.747	1.731.372	1.903.116	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	87.799	87.799	117.762
Anden gæld	0	4.029.956	4.029.956	1.852.260
I alt	36.747	5.849.127	6.020.871	1.970.022

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.23	7.505.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-43.600

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 385 og afkastkrav mellem 4,00%-6,40%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelserne i lejekontrakter. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Investeringsejendommene består af syv lejemål beliggende i Viborg by. Ejendommenes samlede boligareal udgør 490 kvm. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Følgende væsentlige forhold er gældende ved opgørelse af dagsværdierne:

- Det er forudsat, at der i det kommende regnskabsår er fuld udlejnbing af lejemålene
- Ejendomsomkostninger forventes at ligge på det budgetterede niveau
- Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af dagværdien af selskabets investeringsejendomme.

6. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.670, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.375 til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 125, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.505 til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningerne.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Regnskabspraksis er ændret for materielle anlægsaktiver. Praksis er ændret fra kostpris til dagsværdi i indeværende regnskabsår.

Resultatopgørelsen, balance, noter og sammenligningstal er korrigeret til den nye regnskabspraksis. Regnskabspraksis er ændret, da dagsværdi giver et mere retvisende billede af værdiansættelsen af ejendommene.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 med t.DKK 29 før skat og efter skat t.DKK 23. Pr. 30.06.23 forøges egenkapitalen med t.DKK 23, og balancesummen forøges med t.DKK 23. Udskudt skat er reduceret med t.DKK 6.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.