

## ERHVERVSSTYRELSEN

---

**MJK Nielsen ApS**

**CVR-nummer 29799431**

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2014

  
Jan Kjørup Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

MJK Nielsen ApS  
Gåbense Strandvej 61, st.tv.  
4840 Nørre Alslev

CVR-nummer: 29799431  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### Direktion

Jan Kjørup Nielsen

### Revision

Lou Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for MJK Nielsen 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, 20. maj 2014

Direktionen:



Jan Kjærup Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i MJK Nielsen ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for MJK Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

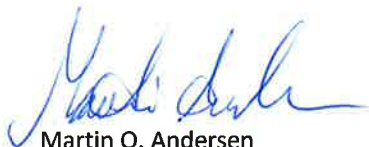
## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Nykøbing F, 20. maj 2014

### **Lou Revision**

Registreret revisionsaktieselskab



Martin O. Andersen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerheder

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Værdiansættelsen er påvirket af det generelle renteniveau (som påvirker diskonteringsfaktoren) samt hvornår de nuværende lejere forventes at fraflytte, således at lejlighederne bliver salgbare. Som følge heraf er værdiansættelsen af hele ejendommen behæftet med en vis usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

## Anvendt regnskabspraksis

---

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Investeringsejendommen indeholdt på anskaffelsestidspunktet i alt 31 lejligheder/tagrum, hvoraf 12 er solgt pr. 31.12.2013. De resterende lejligheder er værdiansat til den gennemsnitlige salgssum pr. m<sup>2</sup>.

Ledelsen forventer at frasælge lejligheder i takt med at lejerne fraflytter og forventer at dette sker for alle lejligheder inden udgangen af år 2049. Den forventede gennemsnitlige salgssum på lejligheder i behold er tilbagediskonteret til nutidsværdi, med en gennemsnitlig salgsperiode på 18 år og en diskonteringsfaktor på 7,0%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Udbytte

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2013	2012
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>150.969</b>	<b>179</b>
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.772.434	630
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.923.404</b>	<b>810</b>
	Finansielle indtægter	0	0
2	Finansielle omkostninger	-405.848	-426
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.517.556</b>	<b>384</b>
3	Skat af årets resultat	-607.332	99
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.910.224</b>	<b>483</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat primo	-185.855	-669
	Årets resultat	1.910.224	483
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>1.724.369</b>	<b>-186</b>
	Overført resultat ultimo	1.724.369	-186
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.724.369</b>	<b>-186</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	8.678.000	7.062
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.678.000</b>	<b>7.062</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.678.000</b>	<b>7.062</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.199	350
	Udsudte skatteaktiver	0	99
	Andre tilgodehavender	113.432	76
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>136.631</b>	<b>524</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>136.631</b>	<b>524</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.814.631</b>	<b>7.586</b>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.724.369	-186
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.849.369</b>	<b>-61</b>
	Hensættelser til udskudt skat	467.607	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>467.607</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.979.817	4.980
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.979.817</b>	<b>4.980</b>
	Kreditinstitutter	403.366	59
	Selskabsskat	41.125	0
	Anden gæld	1.073.348	2.608
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.517.839</b>	<b>2.667</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.965.263</b>	<b>7.647</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.814.631</b>	<b>7.586</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.908.618	630	
Realiseret værdiregulering i året	<u>863.816</u>	<u>0</u>	
<b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>2.772.434</u></b>	<b><u>630</u></b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomheder	0	6	
Andre finansielle omkostninger	<u>405.848</u>	<u>420</u>	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>405.848</u></b>	<b><u>426</u></b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	41.125	0	
Regulering af udskudt skat	<u>566.207</u>	<u>-99</u>	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>607.332</u></b>	<b><u>-99</u></b>	
<b>4 Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-186	-61
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.910</u>	<u>1.910</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125</u></b>	<b><u>1.724</u></b>	<b><u>1.849</u></b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.979.817	4.980	
<b>6 Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.			

	2013	2012
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst pant i ejendommen, hvis bogførte værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 8.678.000.