



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# MJ Ejendomme ApS

Græse Strandvej 23  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 28 30 61 72

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. april 2024

---

Michael Johansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for MJ 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 2. april 2024

### Direktion

Michael Johansen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i MJ Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 2. april 2024

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

MJ Ejendomme ApS  
Græse Strandvej 23  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 28 30 61 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Michael Johansen, direktør

### Revision

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M.J Holding ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været at fungere som holdingselskab og via datterselskaber at investere investeringsejendomme og udvikling heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen i datterselskab Amagerhus ApS af dennes investeringsejendom på 36,5 mio. kr. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav 4,53%, specificeret med 4,25% på bolig og 5,00% på erhverv. Tomgangslejen udgør ca. 35% af de samlede budgetterede lejeindtægter, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning af erhvervslejemål, samt de ny etablerede værelseslejemål. Der er i værdiansættelsen indregnet tkr. 1.000 til dækning af udskudt vedligeholdelse. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de udførte skøn er forsvarlig i forhold til markedsforhold, hvorfor der ligeledes i koncernregnskabet kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 936.747, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 79.431.440.

Selskabet har i årets løb modtaget et koncerntilskud på 27 mio. kr. fra moderselskabet.

Selskabet har i årets løb givet to koncerntilskud på i alt 9 mio. kr. til to af selskabets datterselskaber.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MJ Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

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

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressers virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendom**

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. Kostprisen på ejendommene opdeles i separate bestanddele, og der afskrives hver for sig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20-80 år

Restværdi: 0%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MJ Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for MJ Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>449.783</b>	<b>393.531</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-337.905</u>	<u>-330.436</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>111.878</b>	<b>63.095</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	1.053.331	13.875.275
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	3	7.256	0
Finansielle indtægter	4	1.751.971	181.471
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.020.549</u>	<u>-725.654</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>903.887</b>	<b>13.394.187</b>
Skat af årets resultat	6	<u>32.860</u>	<u>108.790</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>936.747</u></b>	<b><u>13.502.977</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.262.561	13.625.275
Overført resultat		<u>-325.814</u>	<u>-122.298</u>
		<b><u>936.747</u></b>	<b><u>13.502.977</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> DKK	<u>31.12.2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	7	15.048.369	15.315.074
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	408.956	253.356
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.457.325</u></b>	<b><u>15.568.430</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	68.204.497	58.151.166
Kapitalandele i kapitalinteresser	9	0	16.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>68.204.497</u></b>	<b><u>58.167.916</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>83.661.822</u></b>	<b><u>73.736.346</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.190.988	5.510.586
Udskudt skatteaktiv		210.249	146.295
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	46.987
Periodeafgrænsningsposter		13.118	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>14.414.355</u></b>	<b><u>5.703.868</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>543.727</u></b>	<b><u>27.539</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>14.958.082</u></b>	<b><u>5.731.407</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>98.619.904</u></b>	<b><u>79.467.753</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> DKK	<u>31.12.2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		48.914.926	47.652.365
Overført resultat		30.391.514	3.717.327
<b>Egenkapital</b>		<b><u>79.431.440</u></b>	<b><u>51.494.692</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.189.065	8.442.751
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b><u>8.189.065</u></b>	<b><u>8.442.751</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	252.464	256.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.250	26.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.637.308	19.223.849
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.301
Skyldigt sambeskatningsbidrag		31.094	0
Anden gæld		52.283	20.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.999.399</u></b>	<b><u>19.530.310</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.188.464</u></b>	<b><u>27.973.061</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>98.619.904</u></b>	<b><u>79.467.753</u></b>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	47.652.365	3.717.328	51.494.693
Årets resultat	0	1.262.561	-325.814	936.747
Tilskud fra koncern	0	0	27.000.000	27.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>48.914.926</b>	<b>30.391.514</b>	<b>79.431.440</b>

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	34.027.090	3.839.625	37.991.715
Årets resultat	0	13.625.275	-122.298	13.502.977
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>47.652.365</b>	<b>3.717.327</b>	<b>51.494.692</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	337.905	330.436
	<b><u>337.905</u></b>	<b><u>330.436</u></b>
 <b>2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	1.820.282	13.875.275
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-766.951	0
	<b><u>1.053.331</u></b>	<b><u>13.875.275</u></b>
 <b>3 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Andel af overskud i kapitalinteresser	7.256	0
	<b><u>7.256</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.750.245	180.141
Andre finansielle indtægter	1.726	1.330
	<b><u>1.751.971</u></b>	<b><u>181.471</u></b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.771.291	678.556
Andre finansielle omkostninger	249.258	47.098
	<b>2.020.549</b>	<b>725.654</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Regulering, udskudt skat	-63.954	-61.803
Sambeskatningsbidrag	31.094	-46.987
	<b>-32.860</b>	<b>-108.790</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	16.044.592	392.745
Tilgang i årets løb	0	226.800
Kostpris 31. december 2023	16.044.592	619.545
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	729.518	139.389
Årets afskrivninger	266.705	71.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	996.223	210.589
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>15.048.369</b>	<b>408.956</b>

## Noter

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	DKK	DKK
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	10.289.571	10.249.571
Tilgang i årets løb	<u>9.000.000</u>	<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>19.289.571</u>	<u>10.289.571</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	47.861.595	33.986.320
Årets resultat	<u>1.053.331</u>	<u>13.875.275</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>48.914.926</u>	<u>47.861.595</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>68.204.497</u></b>	<b><u>58.151.166</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Absalonshus ApS	Frederikssund	100%	8.364.450	-766.952
Borgen ApS	Frederikssund	100%	17.587.051	176.056
Taghaven ApS	Frederikssund	100%	880.341	26.583
Vængebo ApS	Frederikssund	100%	23.697.906	977.711
Amagerhus ApS	Frederikssund	100%	<u>17.674.749</u>	<u>639.932</u>
			<u>68.204.497</u>	<u>1.053.330</u>

## Noter

	31.12.2023	31.12.2022
	DKK	DKK
<b>9 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	225.980	225.980
Afgang i årets løb	-225.980	0
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>	<u>225.980</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-209.230	40.770
Årets afgang	225.980	0
Årets resultat	7.256	0
Udbetaling modtaget	-24.006	-250.000
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>0</u>	<u>-209.230</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>16.750</u></b>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.699.501</u>	<u>8.441.529</u>	<u>252.464</u>	<u>7.182.985</u>
	<b><u>8.699.501</u></b>	<b><u>8.441.529</u></b>	<b><u>252.464</u></b>	<b><u>7.182.985</u></b>

## 11 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen i datterselskab Amagerhus ApS af dens investeringsejendom på 36,5 mio. kr. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav 4,53%, specificeret med 4,25% på bolig og 5,00% på erhverv. Tomgangslejen udgør ca. 35% af de samlede budgetterede lejeindtægter, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning af erhvervslejemål, samt de ny etablerede værelseslejemål. Der er i værdiansættelsen indregnet tkr. 1.000 til dækning af udskudt vedligeholdelse. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de udførte skøn er forsvarlig i forhold til markedsforhold, hvorfor der ligeledes i koncernregnskabet kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

## Noter

### 12 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M.J. Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.701, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 15.315, skønnes t.kr. 8.701 at være omfattet af pantsætningen.