

MICRJ 1 ApS

Søndervej 38 A, 2830 Virum
CVR-nr. 30 35 68 45

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.06.23

Jens Starkner
Dirigent

Koncernoplysninger 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 - 26

Selskabet

MICRJ 1 ApS
Søndervej 38 A
2830 Virum
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 30 35 68 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Starkner

Bestyrelse

Michael Rutkjær Jensen
Jens Refsing Andersen
Jens Starkner

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for MICRJ 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 22. juni 2023

Direktionen

Jens Starkner

Bestyrelsen

Michael Rutkjær Jensen
Formand

Jens Refsing Andersen

Jens Starkner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MICRJ 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for MICRJ 1 ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 22. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne42779

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i udlejning af lokaler i investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 19.495.584 mod t.DKK 30.656 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 220.678.282.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK	
	19.865.942	34.123	-571.846	-419	
2	Personaleomkostninger	-2.061.016	-1.626	-2.061.016	-1.626
	Resultat før af- og nedskrivninger	17.804.926	32.497	-2.632.862	-2.045
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.711	-73	-43.711	-73
	Resultat før dagsværdireguleringer	17.761.215	32.424	-2.676.573	-2.118
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.643.774	95	0	0
	Andre driftsomkostninger	-2.209.783	0	0	0
	Resultat af primær drift	26.195.206	32.519	-2.676.573	-2.118
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	19.154.293	31.772
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.460.704	336	1.460.704	336
4	Andre finansielle indtægter	959.721	332	1.781.969	328
5	Andre finansielle omkostninger	-2.977.877	-1.266	-671.011	-353
	Resultat før skat	25.637.754	31.921	19.049.382	29.965
	Skat af årets resultat	-6.142.170	-1.265	-57.307	459
	Årets resultat	19.495.584	30.656	18.992.075	30.424

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	19.154.293	-4.508
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000	0	1.000
Minoritetsinteresser	503.511	233	0	0
Overført resultat	18.992.073	29.423	-162.218	33.932
I alt	19.495.584	30.656	18.992.075	30.424

Note	AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
		DKK	t.DKK	DKK	t.DKK
	Investeringsejendomme	332.406.647	145.726	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	80.137	124	80.137	124
6	Materielle anlægsaktiver i alt	332.486.784	145.850	80.137	124
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	175.124.031	66.573
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.377.596	1.917	3.377.596	1.917
8	Andre tilgodehavender	18.710	18	18.710	18
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.396.306	1.935	178.520.337	68.508
	Anlægsaktiver i alt	335.883.090	147.785	178.600.474	68.632
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.963.100	190	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	44.426.253	45.390
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	459
	Andre tilgodehavender	55.536.565	19.867	55.346.996	19.524
	Periodeafgrænsningsposter	704.185	289	251.440	17
	Tilgodehavender i alt	62.203.850	20.346	100.024.689	65.390
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.022.238	1.963	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	3.022.238	1.963	0	0
	Likvide beholdninger	48.402.998	30.326	44.509.101	25.203
	Omsætningsaktiver i alt	113.629.086	52.635	144.533.790	90.593
	Aktiver i alt	449.512.176	200.420	323.134.264	159.225

Note	PASSIVER				
	Koncern		Modervirksomhed		
	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	
	Selskabskapital	1.002.000	1.000	1.002.000	1.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	96.883.593	64.021
	Overført resultat	218.943.965	111.074	122.060.372	47.053
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.000	0	1.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	219.945.965	113.074	219.945.965	113.074
9	Minoritetsinteresser	732.317	228	0	0
	Egenkapital i alt	220.678.282	113.302	219.945.965	113.074
	Hensættelser til udskudt skat	32.996.952	9.384	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	32.996.952	9.384	0	0
10	Gæld til realkreditinstitutter	122.895.857	46.578	0	0
10	Deposita	3.837.611	2.820	0	0
10	Anden gæld	0	748	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	126.733.468	50.146	0	0
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8.240.941	4.040	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	643	5	644	4
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	181	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	724.472	724	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.611.310	70	54.875.344	31.120
	Deposita	1.214.544	1.234	0	0
	Selskabsskat	5.190.930	1.148	57.307	0
	Anden gæld	46.911.803	15.532	46.159.590	15.027
	Periodeafgrænsningsposter	2.208.831	4.654	2.095.414	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	69.103.474	27.588	103.188.299	46.151
	Gældsforpligtelser i alt	195.836.942	77.734	103.188.299	46.151
	Passiver i alt	449.512.176	200.420	323.134.264	159.225
11	Oplysninger om dagsværdi				
12	Eventualforpligtelser				
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital til- hørende modervirksom- hedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:								
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22								
Saldo pr. 01.01.22	1.000.000	0	0	111.073.708	1.000.000	113.073.708	228.806	113.302.514
Kapitalforhøjelse	2.000	0	0	0	0	2.000	0	2.000
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	13.708.248	0	13.708.248	0	13.708.248
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	0	75.169.936	0	75.169.936	0	75.169.936
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	18.992.073	0	18.992.073	503.511	19.495.584
Saldo pr. 31.12.22	1.002.000	0	0	218.943.965	0	219.945.965	732.317	220.678.282

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22

Saldo pr. 01.01.22	1.000.000	0	64.021.054	47.052.654	1.000.000	113.073.708	0	113.073.708
Kapitalforhøjelse	2.000	75.169.936	0	0	0	75.171.936	0	75.171.936
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000	0	-1.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	13.708.246	0	0	13.708.246	0	13.708.246
Overførsler til/fra andre reserver	0	-75.169.936	0	75.169.936	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	19.154.293	-162.218	0	18.992.075	0	18.992.075
Saldo pr. 31.12.22	1.002.000	0	96.883.593	122.060.372	0	219.945.965	0	219.945.965

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Andre driftsindtægter	0	25.767	0	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Andre driftsindtægter	70.020	108	70.020	108
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	25.767
I alt		70.020	25.875	70.020	25.875

2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.901.751	1.494	1.901.751	1.494
Andre omkostninger til social sikring	20.105	13	20.105	13
Andre personaleomkostninger	139.160	119	139.160	119
I alt	2.061.016	1.626	2.061.016	1.626
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	2	3	2

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	19.154.293	6.005
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	0	0	25.767
I alt	0	0	19.154.293	31.772

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK
4. Finansielle indtægter				
Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	780.780	0
Renteindtægter i øvrigt	517.782	285	561.820	281
Valutakursreguleringer	0	47	0	47
Øvrige finansielle indtægter	441.939	0	439.369	0
I alt	959.721	332	1.781.969	328

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	4.033	0	611.783	1
Renteomkostninger i øvrigt	1.473.535	957	56.330	352
Valutakursreguleringer	2.898	0	2.898	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.497.411	309	0	0
I alt	2.977.877	1.266	671.011	353

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.22	247.610.056	2.696.167
Tilgang i året	13.436.027	309.980
Afgang i året	-10.645.035	-309.980
Kostpris pr. 31.12.22	250.401.048	2.696.167
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-44.851.211	-2.572.319
Afskrivninger i året	0	-43.711
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-44.851.211	-2.616.030
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	116.568.001	0
Dagsværdireguleringer i året	11.543.774	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.254.965	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	126.856.810	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	332.406.647	80.137

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Beløb i	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	0	224.843
Tilgang i året	0	309.980
Afgang i året	0	-309.980
Kostpris pr. 31.12.22	0	224.843
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-100.995
Afskrivninger i året	0	-43.711
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-144.706
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	80.137

7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:		
Tilgang i året	0	3.500
Kostpris pr. 31.12.22	0	3.500
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	1.913.392
Opskrivninger i året	0	1.460.704
Opskrivninger pr. 31.12.22	0	3.374.096
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	3.377.596
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.22	2.551.558	0
Tilgang i året	75.171.936	3.500
Kostpris pr. 31.12.22	77.723.494	3.500

7. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Beløb i	Kapitalandele i Andre værdipapir- tilknyttede virksomheder	rer og kapitalan- dele
Opskrivninger pr. 01.01.22	64.021.055	1.913.392
Opskrivninger i året	0	1.460.704
Årets resultat fra kapitalandele	19.154.293	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	13.708.246	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	96.883.594	3.374.096
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	516.943	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	516.943	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	175.124.031	3.377.596
Navn og hjemsted:		Ejerandel
Dattervirksomheder:		
MICRJ 1 Vestenborg Alle ApS, Lyngby-Taarbæk		100%
MICRJ 1 Grønvej ApS, Lyngby-Taarbæk		100%
MICRJ 1 Idræts Alle ApS, Lyngby-Taarbæk		100%
MICRJ 1 Ndr. Ringgade ApS, Lyngby-Taarbæk		100%
MICRJ 1 Fuglebakken ApS, Lyngby-Taarbæk		100%
MICRJ 1 Håndværkerbyen ApS, Lyngby-Taarbæk		100%
JJM Ejendomme ApS, Lyngby-Taarbæk		90%
JJM Ejendomme 2 ApS, Lyngby-Taarbæk		90%
Micrj Invest 1 ApS, Lyngby-Taarbæk		100%
Hotelinvest Danmark ApS, Lyngby-Taarbæk (DK)		100%

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehaver
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	18.343
Tilgang i året	367
Kostpris pr. 31.12.22	18.710
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	18.710
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.22	18.343
Tilgang i året	367
Kostpris pr. 31.12.22	18.710
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	18.710

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
	DKK	t.DKK	DKK	t.DKK

9. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	228.806	-9	0	0
Køb af minoritetsandele	0	4	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	503.511	233	0	0
I alt	732.317	228	0	0

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.22 DKK	Gæld i alt 31.12.21 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	7.753.958	92.305.541	130.649.815	50.618
Deposita	486.983	2.291.450	4.324.594	2.820
Anden gæld	0	0	0	748
I alt	8.240.941	94.596.991	134.974.409	54.186

11. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	I alt
Koncern:				
Dagsværdi pr. 31.12.22	332.406.647	1.329.191	3.377.596	337.113.434
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	11.543.774	439.369	-634.244	11.348.899

Koncernens investeringsejendomme består af erhvervsejendomme beliggende i Slagelse, Næstved, Hjørring, Nykøbing Falster, Greve, Ringsted, Virum, København og Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Størstedelen af ejendommene er 100 % udlejet, hvoraf enkelte er udlejet på lejekontrakter med en resterende lejeperiode på over 10 år, hvorefter de kan opsiges med 6 måneders varsel.

Afkastkravet er i intervallet 6,25% - 15,00% pr. 31.12.22 (6,00% - 14,00% pr. 31.12.21).

Koncernen har endvidere en investeringsejendom beliggende i Bagsværd. Ejendommen er pr. 31.12.2022 fortsat under udvikling, hvorfor ejendommen måles til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Selskabets beholdning af unoterede kapitalandele som måles til dagsværdi omfatter selskaber med investeringer i investeringsejendomme hvor ejendommene måles til dagsværdi, hvorfor selskabernes egenkapital i al væsentlighed anses for at være et udtryk for dagsværdien.

12. Eventualforpligtelser

Koncern:

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende koncernens tilgodehavende hos Sydhavns Plads 4 ApS. Tilgodehavendet med Sydhavns Plads 4 ApS udgør pr. 31.12.22 t.DKK 6.277.

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende selskabets tilgodehavende hos JJM Ejendomme ApS begrænset til t.DKK 7.000. Tilgodehavendet med JJM Ejendomme ApS udgør pr. 31.12.22 t.DKK 25.035.

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskaber sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende selskabets tilgodehavende hos Sydhavns Plads 4 ApS. Tilgodehavendet med Sydhavns Plads 4 ApS udgør pr. 31.12.22 t.DKK 6.277.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende selskabets tilgodehavende hos JJM Ejendomme ApS begrænset til t.DKK 7.000. Tilgodehavendet med JJM Ejendomme ApS udgør pr. 31.12.22 t.DKK 25.035.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 277.645.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

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.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.