

**MJ EJENDOMME AALBORG  
ApS**

**K. Christensens Vej 5  
9200 Aalborg SV**

**CVR-nr. 32 77 16 61**

**Årsrapport for 2022  
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. maj 2023

  
Michael Jensen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MJ EJENDOMME AALBORG 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

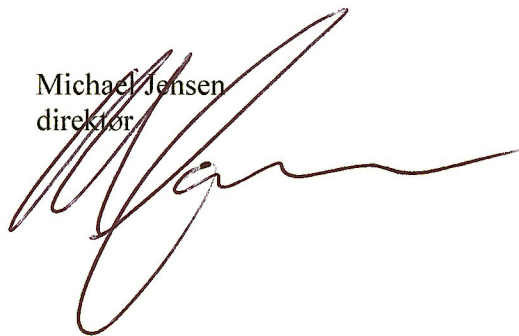
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. maj 2023

### **Direktion**

Michael Jensen  
direktør



## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

### **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

#### ***Til kapitalejeren i MJ EJENDOMME AALBORG ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for MJ EJENDOMME AALBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

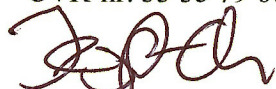
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 3. maj 2023

ATTIRI  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 33 35 79 66



Jesper Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28659

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### Selskabsoplysninger

**Selskabet**

MJ EJENDOMME AALBORG ApS  
K. Christensens Vej 5  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 32 77 16 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aalborg

**Direktion**

Michael Jensen, direktør

**Revisor**

ATTIRI  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
K. Christensens Vej 6, st. tv.  
9200 Aalborg SV

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for MJ EJENDOMME AALBORG ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## **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**

##### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

**MJ EJENDOMME AALBORG ApS**

---

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

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>403.112</b>	<b>241.100</b>
Finansielle omkostninger		<u>-82.343</u>	<u>-77.690</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>320.769</b>	<b>163.410</b>
Skat af årets resultat		<u>-70.569</u>	<u>-35.950</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>250.200</u></b>	<b><u>127.460</u></b>
Overført resultat		<u>250.200</u>	<u>127.460</u>
		<b><u>250.200</u></b>	<b><u>127.460</u></b>

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.342.069	5.342.069
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.342.069</b>	<b>5.342.069</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.342.069</b>	<b>5.342.069</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		505.908	425.991
<b>Tilgodehavender</b>		<b>505.908</b>	<b>425.991</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>103.146</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>609.054</b>	<b>425.991</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.951.123</b>	<b>5.768.060</b>

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

### Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.935.695	1.685.495
<b>Egenkapital</b>		<b>2.060.695</b>	<b>1.810.495</b>
Hensættelse til udskudt skat		414.085	381.718
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>414.085</b>	<b>381.718</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.025.386	3.101.997
Andre kreditinstitutter		0	302.071
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.025.386</b>	<b>3.404.068</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	76.000	111.000
Banker		0	3.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.955	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		277.333	8.965
Skyldigt sambeskatningsbidrag		38.202	3.583
Anden gæld		37.467	29.749
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>450.957</b>	<b>171.779</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.476.343</b>	<b>3.575.847</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.951.123</b>	<b>5.768.060</b>

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.685.495	1.810.495
Årets resultat	0	250.200	250.200
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>1.935.695</b>	<b>2.060.695</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	2022
	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Indtægter af negativ goodwill</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>5.342.069</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.342.069</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Investeringsejendom er indregnet til en vurderet værdi på t.kr. 5.342.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt på t.kr. 379. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,1%, som med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderes pålidelig. Der er tale om en ejendom, der udlejes til lageropbevaring, værksted og boligudlejning. Ejendommen er beliggende i aalborg SV.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurderet dagsværdi af grund og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om mulighed for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkrav i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv. ca. t.kr. -182 og ca. t.kr. +195.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grund og bygninger kan have en væsentlig indvikning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.



**Noter**
**2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)**
**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 25 % af lejeindtægterne.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,85 % - 7,35 %. Det kan opgøres til 7,10 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,85	7,10	7,35
Dagsværdi	5.537.226	5.342.069	5.160.544
Ændring i dagsværdi	195.157	0	-181.525

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.175.997	3.101.386	76.000	2.751.683
Andre kreditinstitutter	339.071	0	0	0
	<b>3.515.068</b>	<b>3.101.386</b>	<b>76.000</b>	<b>2.751.683</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MJ Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Der er herudover ingen eventualforpligtelse pr. statusdagen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der stillet realkreditpantebrev på i alt t.kr. 3.665 med pant i ejendommen. Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der stillet ejerpantebrev på i alt t. kr. 2.000 med pant i ejendommen.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen er t.kr. 5.342.