



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET MJT APS**

**NØRREGADE 44 1. 6., 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 17. april 2024

---

Bent Moeskjær

**CVR-NR. 34 05 56 96**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet MJT ApS<br>Nørregade 44 1. 6.<br>7400 Herning                  |
|                      | CVR-nr.: 34 05 56 96   |
|                      | Stiftet: 21. november 2011   |
|                      | Kommune: Herning   |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>     | Bent Moeskjær  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Birk Centerpark 30<br>7400 Herning |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Østergade 2<br>7400 Herning  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet MJT 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 samt af 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.

Herning, den 17. april 2024

Direktion:

---

Bent Moeskjær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet MJT ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet MJT ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 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 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

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

Herning, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, opførelse samt udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>1.701.907</b> | <b>1.902.075</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>1.701.907</b> | <b>1.902.075</b> |
| Finansielle indtægter.....             | 2    | 0                | 17.250           |
| Finansielle omkostninger.....          | 3    | -290.217         | -135.304         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>1.411.690</b> | <b>1.784.021</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 4    | -310.572         | -392.484         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>1.101.118</b> | <b>1.391.537</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                 |      | 1.101.118        | 1.391.537        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>1.101.118</b> | <b>1.391.537</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 25.218.077        | 25.218.077        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>25.218.077</b> | <b>25.218.077</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>25.218.077</b> | <b>25.218.077</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 20.000            | 817.250           |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 574.705           | 601.245           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 1.434             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>596.139</b>    | <b>1.418.495</b>  |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 2                 | 22.876            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>596.141</b>    | <b>1.441.371</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>25.814.218</b> | <b>26.659.448</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Anpartskapital.....                              |          | 81.000            | 81.000            |
| Overført overskud.....                           |          | 9.559.550         | 12.375.682        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>9.640.550</b>  | <b>12.456.682</b> |
| Banklån.....                                     |          | 14.129.659        | 11.639.100        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>6</b> | <b>14.129.659</b> | <b>11.639.100</b> |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 588.931           | 1.147.400         |
| Kreditorer.....                                  |          | 10.968            | 0                 |
| Gæld til tilknyttede selskaber.....              |          | 123.021           | 0                 |
| Selskabsskat.....                                |          | 284.031           | 365.944           |
| Anden gæld.....                                  |          | 1.037.058         | 1.050.322         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>2.044.009</b>  | <b>2.563.666</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>16.173.668</b> | <b>14.202.766</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>25.814.218</b> | <b>26.659.448</b> |
| Eventualposter mv.                               | 7        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 8        |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 81.000         | 12.375.682           | 12.456.682       |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 1.101.118            | 1.101.118        |
| Gældseftergivelser.....                   |                | -3.917.250           | -3.917.250       |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>81.000</b>  | <b>9.559.550</b>     | <b>9.640.550</b> |

## NOTER

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.                     | Note     |
|--|----------------|---------------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                |                                 | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:   | 1              | 1                               |          |
| <br>   |                |                                 |          |
| <b>Finansielle indtægter</b>   |                |                                 | <b>2</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....   | 0              | 17.250                          |          |
|  | <b>0</b>       | <b>17.250</b>                   |          |
| <br>   |                |                                 |          |
| <b>Finansielle omkostninger</b>  |                |                                 | <b>3</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....  | 1.021          | 0                               |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....   | 289.196        | 135.304                         |          |
|  | <b>290.217</b> | <b>135.304</b>                  |          |
| <br>   |                |                                 |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                |                                 | <b>4</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 284.032        | 365.944                         |          |
| Regulering af udskudt skat.....  | 26.540         | 26.540                          |          |
|  | <b>310.572</b> | <b>392.484</b>                  |          |
| <br>   |                |                                 |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                                 | <b>5</b> |
|  |                | Investeringseje<br>domme        |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....   |                | 28.953.074                      |          |
| Kostpris 31. december 2023.....  |                | <b>28.953.074</b>               |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....  |                | -3.734.997                      |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....   |                | <b>-3.734.997</b>               |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>  |                | <b>25.218.077</b>               |          |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: |                |                                 |          |
|  |                | Erhvervsjendom<br>til udlejning |          |
| Dagsværdi 31. december 2023.....   |                | 25.218.077                      |          |

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**5**

Investeringsejendom består af en kontorejendom i Herning. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede fremtidige afkast vurderes at udgøre ca. 1.761 tkr. hvilket bygger på lejeindtægter på ca. 1,9 mio. kr. samt årlige driftsomkostninger på ca. 150 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på ca. 7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Herning med sammenlignelige beliggenheder.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**6**

|              | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |
|--------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Banklån..... | 14.333.500               | 203.841            | 13.314.295             | 12.786.500               |
|              | <b>14.333.500</b>        | <b>203.841</b>     | <b>13.314.295</b>      | <b>12.786.500</b>        |

**Eventualposter mv.**
**7**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Moeskjær Holding Herning ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**8**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 14.334 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.218 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MJT ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.