



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Taghaven ApS

Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr. 34 08 95 66

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. februar 2022

Michael Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	14
Balance pr. 31. december 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Taghaven 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 21. februar 2022

Direktion

Michael Johansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Taghaven ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Taghaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 oprettholder 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 21. februar 2022

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Taghaven ApS
Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 34 08 95 66

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Michael Johansen, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Esplanaden 7, 2. th.
1263 København K

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har været udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer 19 ejerlejligheder, der er fordelt på én ejendom omfattende en erhvervsejerlejlighed og 18 ejerlejligheder.

Markedsværdien er baseret på indgående lejekontrakter samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,5% og har genereret et realiseret afkast på 3% for 2021 efter korrektion af enkelte afholdte omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taghaven ApS for 2021 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 2021 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 videre salg.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller om-stændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begiven-heder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lave-re end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede netto-pengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostning-er vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

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

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.

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 net-torealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.099.971	2.200.427
Personaleomkostninger	1	<u>-168.374</u>	<u>-169.155</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.931.597	2.031.272
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>700.000</u>	<u>600.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.631.597	2.631.272
Finansielle indtægter	4	7.538	5.280
Finansielle omkostninger	5	<u>-490.964</u>	<u>-580.561</u>
Resultat før skat		2.148.171	2.055.991
Skat af årets resultat	6	<u>-483.953</u>	<u>-456.254</u>
Årets resultat		<u>1.664.218</u>	<u>1.599.737</u>
Overført resultat		<u>1.664.218</u>	<u>1.599.737</u>
		<u>1.664.218</u>	<u>1.599.737</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.	<u>31.12.2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	<u>65.300.000</u>	<u>64.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>65.300.000</u>	<u>64.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>65.300.000</u>	<u>64.600.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.499.843	97.820
Andre tilgodehavender		<u>12.781</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>3.512.624</u>	<u>97.820</u>
Likvide beholdninger		<u>1.372.300</u>	<u>1.871.923</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.884.924</u>	<u>1.969.743</u>
Aktiver i alt		<u>70.184.924</u>	<u>66.569.743</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> kr.	<u>31.12.2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		21.274.887	19.610.669
Egenkapital		<u>21.354.887</u>	<u>19.690.669</u>
Hensættelse til udskudt skat		9.751.964	9.597.694
Hensatte forpligtelser i alt		<u>9.751.964</u>	<u>9.597.694</u>
Gæld til realkreditinstitutter		32.792.655	24.048.637
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet		3.871.698	6.005.746
Anden gæld		387.311	774.811
Deposita og forudbetalt leje		664.989	646.422
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>37.716.653</u>	<u>31.475.616</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	387.500	506.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		38.860	47.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.344	66.152
Borgen ApS		453	4.254.547
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		525	525
Skyldigt sambeskatningsbidrag		329.683	340.152
Anden gæld		559.055	590.304
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.361.420</u>	<u>5.805.764</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>39.078.073</u>	<u>37.281.380</u>
Passiver i alt		<u>70.184.924</u>	<u>66.569.743</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	19.610.669	19.690.669
Årets resultat	0	1.664.218	1.664.218
Egenkapital 31. december 2021	80.000	21.274.887	21.354.887

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	18.010.932	1.500.000	19.590.932
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	1.599.737	0	1.599.737
Egenkapital 31. december 2020	80.000	19.610.669	0	19.690.669

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	166.616	166.616
Andre omkostninger til social sikring	1.758	2.239
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>300</u>
	<u>168.374</u>	<u>169.155</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>43.289.952</u>	<u>42.689.952</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>700.000</u>	<u>600.000</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>43.989.952</u>	<u>43.289.952</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>700.000</u>	<u>600.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>700.000</u>	<u>600.000</u>
	<u>700.000</u>	<u>600.000</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	562	3.923
Andre finansielle indtægter	0	1.357
Kursreguleringer indtægter	<u>6.976</u>	<u>0</u>
	<u>7.538</u>	<u>5.280</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	323.449	423.396
Andre finansielle omkostninger	<u>167.515</u>	<u>157.165</u>
	<u>490.964</u>	<u>580.561</u>
6 Skat af årets resultat		
Regulering, udskudt skat	154.270	116.102
Sambeskatningsbidrag	<u>329.683</u>	<u>340.152</u>
	<u>483.953</u>	<u>456.254</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	21.310.048
Kostpris 31. december 2021	21.310.048
Værdireguleringer 1. januar 2021	43.289.952
Årets værdireguleringer	700.000
Værdireguleringer 31. december 2021	43.989.952
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>65.300.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 3,5 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 1.814 m² og består af 19 ejerlejligheder på mellem 1 og 4 værelser. Den årlige leje udgør t.kr. 2.759. Ejerlejlighederne er udlejet til beboelse med undtagelse af et erhvervslejemål. Lejlighederne er beliggende på Frederikssundsvej 84-86, 2400 København NV.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 1.373 - 1.781 kr. pr. m².

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne, idet ejendommen vurderes fuldt udlejet. Der har ikke tidligere været udfordrende at udleje lejlighederne.

Driftsomkostningerne udgør 75,52 kr. pr. m² samt 4,97 % af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 122,93 kr. pr. m², svarende til 8,08 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 43,00 kr. pr. m², svarende til 2,83 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 19,29 kr. pr. m², svarende til 1,27 % af lejeindtægterne.

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 3,5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,00	3,50	4,00
Dagsværdi	76.200.000	65.300.000	57.150.000
Ændring i dagsværdi	10.900.000	0	-8.150.000

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.167.637	32.792.655	0	33.812.000
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	6.005.746	3.871.698	0	0
Anden gæld	1.162.311	774.811	387.500	0
Deposita og forudbetalt leje	646.422	664.989	0	664.989
	31.982.116	38.104.153	387.500	34.476.989

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MJ Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidært 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 65.300, herudover er der ikke foretaget pantsætning af øvrige aktiver. Den samlede pantsætning andrager til t.kr. 32.793.