



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# Taghaven ApS

Græse Strandvej 23  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 34 08 95 66

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. februar 2023

---

Michael Johansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 27. februar 2023

### 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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 27. februar 2023

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 2022

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 M.J Holding ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabet ejer 20 ejerlejligheder, der er fordelt på én ejendom omfattende to erhvervsejerlejlighed og 18 ejerlejligheder.

Markedsværdien er baseret på indgående lejekontrakter samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav på 3,87% og specificeret med 3,75% på bolig og 5,00% på erhverv. Endvidere har ejerlejlighederne genereret et realiseret afkast for 2022 efter korrektion af enkelte afholdte omkostninger på ca. 3%.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.365.308, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 22.720.195.

I henhold til årsregnskabsloven er der ikke indregnet dagsværdi af gældsforpligtelser. En regulering heraf ville have påvirket resultat efter skat med t.kr. 2.290 i positiv påvirkning samt medfører akkumulerende t.kr. 2.962 på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taghaven ApS for 2022 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 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.

## 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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 2022 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en for-pligtelse 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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-torealiseringsværdi.

## 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.168.140</b>	<b>2.099.971</b>
Personaleomkostninger	1	-200.126	-168.374
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.968.014</b>	<b>1.931.597</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	200.000	700.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.168.014</b>	<b>2.631.597</b>
Finansielle indtægter	4	128.090	7.538
Finansielle omkostninger	5	-538.836	-490.964
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.757.268</b>	<b>2.148.171</b>
Skat af årets resultat	6	-391.960	-483.953
<b>Årets resultat</b>		<b>1.365.308</b>	<b>1.664.218</b>
Overført resultat		1.365.308	1.664.218
		<b>1.365.308</b>	<b>1.664.218</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	<u>65.500.000</u>	<u>65.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>65.500.000</u></b>	<b><u>65.300.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>65.500.000</u></b>	<b><u>65.300.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.304.072	3.499.843
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>12.781</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.304.072</u></b>	<b><u>3.512.624</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.614.382</u></b>	<b><u>1.372.300</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.918.454</u></b>	<b><u>4.884.924</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>71.418.454</u></b>	<b><u>70.184.924</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		22.640.195	21.274.887
<b>Egenkapital</b>		<b><u>22.720.195</u></b>	<b><u>21.354.887</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		9.796.233	9.751.964
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>9.796.233</u></b>	<b><u>9.751.964</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.793.693	32.792.655
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet		4.062.079	3.871.698
Anden gæld		0	387.311
Deposita og forudbetalt leje		743.888	664.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>37.599.660</u></b>	<b><u>37.716.653</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	387.311	387.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.671	38.860
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.840	45.344
Gæld til tilknyttede virksomheder, kortfristet		453	453
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		525	525
Skyldigt sambeskatningsbidrag		347.691	329.683
Anden gæld		464.875	559.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.302.366</u></b>	<b><u>1.361.420</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>38.902.026</u></b>	<b><u>39.078.073</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>71.418.454</u></b>	<b><u>70.184.924</u></b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	21.274.887	21.354.887
Årets resultat	0	1.365.308	1.365.308
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>22.640.195</b>	<b>22.720.195</b>

	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
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>21.274.887</b>	<b>21.354.887</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	197.774	166.616
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.352</u>	<u>1.758</u>
	<b><u>200.126</u></b>	<b><u>168.374</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>43.989.952</u>	<u>43.289.952</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>200.000</u>	<u>700.000</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>44.189.952</u>	<u>43.989.952</u>
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>200.000</u>	<u>700.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>700.000</u></b>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>700.000</u></b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	128.090	562
Kursreguleringer indtægter	0	6.976
	<u><b>128.090</b></u>	<u><b>7.538</b></u>
	2022	2021
	kr.	kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	142.381	323.449
Andre finansielle omkostninger	396.455	167.515
	<u><b>538.836</b></u>	<u><b>490.964</b></u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Regulering, udskudt skat	44.269	154.270
Sambeskatningsbidrag	347.691	329.683
	<u><b>391.960</b></u>	<u><b>483.953</b></u>

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	21.310.048
Kostpris 31. december 2022	21.310.048
Værdireguleringer 1. januar 2022	43.989.952
Årets værdireguleringer	200.000
Værdireguleringer 31. december 2022	44.189.952
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>65.500.000</u></b>

#### 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 3,87 %, specificeret med 3,75 på bolig og 5,00% på erhverv. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 1.880 m<sup>2</sup> og består af 20 ejerlejligheder på mellem 1 og 4 værelser. Den årlige leje udgør t.kr. 2.991. Ejerlejlighederne er udlejet til beboelse med undtagelse af to erhvervslejemål. Lejlighederne er beliggende på Frederikssundsvej 84-86, 2400 København NV.

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

Der er indregnet udskudt vedligeholdelse på tkr. 750

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 1.359 - 1.883 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

Driftsomkostningerne udgør 64,90 kr. pr. m<sup>2</sup> samt 4,08 % af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 111,36 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 7,00 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 40,00 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,51 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 27,13 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 1,71 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et fastsat et vægtet afkastkrav på 3,87%, som består af et afkastkrav på 3,75% for boligerne, mens et afkastkrav på 5,0% for erhverv.

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	3,37	3,87	4,37
Dagsværdi	74.400.000	65.500.000	57.200.000
Ændring i dagsværdi	8.900.000	0	-8.300.000

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.792.655	32.793.693	0	32.792.655
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	3.871.698	4.062.079	0	0
Anden gæld	774.811	387.311	387.311	0
Deposita og forudbetalt leje	664.989	743.888	0	783.888
	<b>38.104.153</b>	<b>37.986.971</b>	<b>387.311</b>	<b>33.576.543</b>

### 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 2022 udgør t.kr. 65.500, herudover er der ikke foretaget pantsætning af øvrige aktiver. Den samlede pantsætning andrager til t.kr. 32.793.