



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Absalonshus ApS

Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr. 34 80 28 31

Årsrapport for 2022

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

Michael Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Absalonshus 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 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 opretholder 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

Absalonshus ApS
Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 34 80 28 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Michael Johansen, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Østerfælled Torv 10, 1.
2100 København Ø

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M.J Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været udlejning af fast ejendom.

Selskabet ejer 7 ejerlejligheder, der er fordelt på én ejendom omfattende 4 beboelsesejerlejligheder og 3 erhvervsejerlejligheder.

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter. Ejendommen er optaget til et vægтет afkastkrav på 3,95%, specificeret med 3,75% på bolig og 4,50% på erhverv.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Absalonshus ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i skøn af investeringsejendomme, fejl primo

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl sidste år, ikke var foretaget tilstrækkelig hensættelse til forventede omkostninger til færdiggørelsen af selskabets investeringsejendom.

Endvidere har selskabets ledelse konstateret, at der ved en fejl sidste år, var indlagt et cashflow for erhvervsejerlejlighederne som ikke var i overensstemmelse med de faktiske forhold i de indgående lejekontrakter, hvilket medfører en opskrivning af investeringsejendommen.

I medføre heraf, at der ved en fejl sidste år, er ændringer til den indarbejdede udskudte skat for selskabet.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af rettelse af fejl primo udgør pr. 1. januar 2022:

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 2.600.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 572.
- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 2.028.
- Balancesummen forøges med t.kr. 500.
- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 2.028.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje i relation til fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 netrealisationsværdi.

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

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.
Bruttofortjeneste		542.926	-166.100
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	832.027	5.820.292
Resultat før finansielle poster		1.374.953	5.654.192
Finansielle indtægter	4	39.653	38.140
Finansielle omkostninger	5	-506.051	-331.692
Resultat før skat		908.555	5.360.640
Skat af årets resultat	6	-202.720	-1.182.650
Årets resultat		705.835	4.177.990
Overført resultat		705.835	4.177.990
		705.835	4.177.990

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	<u>29.400.000</u>	<u>28.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>29.400.000</u>	<u>28.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>29.400.000</u>	<u>28.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.040	0
Andre tilgodehavender		30.560	711.546
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>97.814</u>
Tilgodehavender		<u>48.600</u>	<u>809.360</u>
Likvide beholdninger		<u>1.162.732</u>	<u>84.383</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.211.332</u>	<u>893.743</u>
Aktiver i alt		<u>30.611.332</u>	<u>29.393.743</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.	<u>31.12.2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.051.401	5.345.566
Egenkapital		<u>6.131.401</u>	<u>5.425.566</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.951.004	1.767.958
Andre hensættelser		790.013	6.308.593
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.741.017</u>	<u>8.076.551</u>
Banker		0	7.882.318
Gæld til realkreditinstitutter		15.310.780	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.413.725	7.584.477
Deposita		315.944	129.659
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>21.040.449</u>	<u>15.596.454</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.488	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		591.026	267.672
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		558	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		19.674	0
Anden gæld		51.719	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>698.465</u>	<u>295.172</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.738.914</u>	<u>15.891.626</u>
Passiver i alt		<u>30.611.332</u>	<u>29.393.743</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	5.345.566	5.425.566
Årets resultat	0	705.835	705.835
Egenkapital 31. december 2022	80.000	6.051.401	6.131.401

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	3.195.576	3.275.576
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.028.000	-2.028.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.167.576	1.247.576
Årets resultat	0	4.177.990	4.177.990
Egenkapital 31. december 2021	80.000	5.345.566	5.425.566

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
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>28.500.000</u>	<u>5.120.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>832.027</u>	<u>5.820.292</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>29.400.000</u>	<u>28.500.000</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>832.027</u>	<u>5.820.292</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>832.027</u>	<u>5.820.292</u>
	<u>832.027</u>	<u>5.820.292</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>39.653</u>	<u>38.140</u>
	<u>39.653</u>	<u>38.140</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	256.940	257.635
Andre finansielle omkostninger	<u>249.111</u>	<u>74.057</u>
	<u>506.051</u>	<u>331.692</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	183.046	1.280.464
Sambeskatningsbidrag	<u>19.674</u>	<u>-97.814</u>
	<u>202.720</u>	<u>1.182.650</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	17.363.827
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	3.100.000
Tilgang i årets løb	<u>67.973</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>20.531.800</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	10.636.173
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-2.600.000
Årets værdireguleringer	<u>832.027</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>8.868.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>29.400.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav på 3,95%, specificeret med 3,75% på bolig og 4,50% på erhverv.

Ejendommens samlede areal udgør 748 m² og består af 4 beboelsesejerlejligheder og 3 erhvervsejerlejligheder. Den årlige vurderet leje udgør t.kr. 1.252. Ejerlejlighederne udlejes til beboelse og erhverv. Ejendommen er beliggende på Søborg Hovedgade 11-13, 2820 Dyssegård.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje mellem 1.170-2.030 kr. pr. m².

Tomgangslejen er t.kr. 428 i 2022, men er fuldt udlejet i løbet af 2022, hvorfor tomgangslejen er 0% i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen.

Driftsomkostningerne udgør 49,84 kr. pr. m², svarende til 2,98% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatten udgør 28,03 kr. pr. m², svarende til 1,68% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør 19,34 kr. pr. m², svarende til 1,16% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 25,40 m², svarende til 1,52% af lejeindtægterne.

Omkostningerne ovenfor er rensat for bidrag fra erhvervslejere.

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 vægtet afkastkrav 3,95%.

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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,45	3,95	4,45
Dagsværdi	33.600.000	29.400.000	26.000.000
Ændring i dagsværdi	4.200.000	0	-3.400.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	7.882.318	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	15.310.780	0	15.460.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.584.477	5.413.725	0	0
Deposita	129.659	315.944	0	246.203
	15.596.454	21.040.449	0	15.706.203

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M.J Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært 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 realkreditinstitut, t.kr. 15.460, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 29.400. Det skønnes, at t.kr. 15.460 vil være omfattet af pantsætningen.