

## M J J ejendomme ApS

Bregnevej 1  
4652 Hårlev

CVR.nr.: 42 17 11 66

### ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
12. maj 2023

Morten Juel Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	9.
Balance pr. 31/12 2022	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Addo Sign identifikationsnummer: 3ee40789-83e3-475a-bfbf-5b87e1055d57

## Selskabsoplysninger

### Selskab

M J J ejendomme ApS  
Bregnevej 1  
4652 Hårlev

CVR.nr.: 42 17 11 66  
E-mail: Morten387@outlook.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 1/3 2021

### Direktion

Morten Juel Jørgensen

Addo Sign identifikationsnummer: 3ee40789-83e3-475a-bfbf-5b87e1055d57

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for M J J ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 12. maj 2023

### Direktion

.....  
Morten Juel Jørgensen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering, udlejning, salg, renovering og administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Køge Regnskab og Rådgivning ApS

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

### BALANCEN

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat

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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u> <small>(10 mdr.)</small>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>36.367</b>	<b>-48.908</b>
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-21.355</u>	<u>-5.974</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>15.012</b>	<b>-54.882</b>
1 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>15.012</b></u>	<u><b>-54.882</b></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>15.012</u>	<u>-54.882</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>15.012</b></u>	<u><b>-54.882</b></u>

Addo Sign identifikationsnummer: 3ee40789-83e3-475a-bfbf-5b87e1055d57

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Investeringsejendomme	455.000	455.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>455.000</b>	<b>455.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>455.000</b>	<b>455.000</b>
Andre tilgodehavender	0	2.410
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.410</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>2.410</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>455.000</b>	<b>457.410</b>

Addo Sign identifikationsnummer: 3ee40789-83e3-475a-bfbf-5b87e1055d57

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-39.870	-54.882
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>130</b>	<b>-14.882</b>
<b>3</b> Anden langfristet gæld	<u>211.956</u>	<u>243.192</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>211.956</b>	<b>243.192</b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	28.260	28.260
Gæld til pengeinstitutter	4.105	5.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>203.549</u>	<u>188.340</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>242.914</b>	<b>229.100</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>454.870</b>	<b>472.292</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>455.000</b>	<b>457.410</b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>6</b> Nærtstående parter		

Addo Sign identifikationsnummer: 3ee40789-83e3-475a-bfbf-5b87e1055d57

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	-54.882	0	15.012	-39.870
	<u>-14.882</u>	<u>0</u>	<u>15.012</u>	<u>130</u>

Addo Sign identifikationsnummer: 3ee40789-83e3-475a-bfbf-5b87e1055d57

## NOTER

### Note 1 - Skat

#### Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>0</u>	<u>0</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 2 - Investeringsejendomme

#### Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

Tilgang i året

Afgang i året

Samlet anskaffelsessum ultimo

<u>2022</u>	<u>2021</u>
455.000	455.000
0	0
0	0
<u>455.000</u>	<u>455.000</u>
<u>455.000</u>	<u>455.000</u>

**Bogført værdi investeringsejendomme ultimo**

**455.000**

**455.000**

Selskabets investeringsejendom er en boboelsesejendom på 85 m2 beliggende i Kalvehave.

Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til kostpris.

Det er herudover forudsat, at der i 2023 skal afholdes 40.000 kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Ejendommen er i 2022 vurderet af en ejendomsmægler. Vurderingen er 780.000 kroner.

### Note 3 - Anden langfristet gæld

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Anlægs lån bank	<u>240.216</u>	<u>28.260</u>	<u>211.956</u>	<u>84.780</u>
	<u>240.216</u>	<u>28.260</u>	<u>211.956</u>	<u>84.780</u>

### Note 4 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for M J J Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejer hæfter personligt for gælden til banken.

## NOTER

### **Note 6 - Nærtstående parter**

---

#### **Bestemmende indflydelse**

M J J Holding ApS





#### **Ejerforhold**

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

M J J Holding ApS, Bregnevej 1, 4652 Hårlev

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

## Underskrivere

  <b>Morten Juel Jørgensen</b> 1a0e9d0c-dc01-4a7e-a48f-0aa40a367eb8 17-05-2023 17:54	  <b>Morten Juel Jørgensen</b> Dirigent 1a0e9d0c-dc01-4a7e-a48f-0aa40a367eb8 17-05-2023 17:55
--	--

## Dokumenter i transaktionen

AØrsrapport 2022 for MJJ ejendomme ApS.pdf	Nærværende dokument
--	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.