



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Amagerhus ApS

Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr. 43 15 11 26

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. april 2024

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 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Amagerhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 2. april 2024

Direktion

Michael Johansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Amagerhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amagerhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 2. april 2024

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Amagerhus ApS
Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 43 15 11 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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, investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt projektudvikling af fast ejendom.

Selskabet ejer 5 ejerlejligheder, der er fordelt på én ejendom omfattende 4 bobelsesejerlejligheder og 1 erhvervsejerlejlighed.

Selskabets ledelse har udlejet 35% af erhvervslokaler, vedrørende det resterende erhvervslokale er selskabet i proces med finde den rette lejer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 36,5 mio. kr. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav 4,53%, specificeret med 4,25% på bolig og 5,00% på erhverv. Tomgangelejen udgør ca. 35% af de samlede budgetterede lejeindtægter, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning af erhvervslejemål, samt de ny etablerede værelseslejemål. Der er i værdiansættelsen indregnet tkr. 1.000 til dækning af udskudt vedligeholdelse. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de udførte skøn er forsvarlig i forhold til markedsforhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 639.932, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 17.674.749.

Selskabet har i årets løb modtaget et koncerntilskud på 6 mio. kr. fra moderselskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amagerhus ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2023 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.

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 lavere 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 nettopengestrømme 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 omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 nettorealisation sværdi.

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.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>23.03-</u> <u>31.12.2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		563.675	-287.915
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.079.405</u>	<u>14.745.617</u>
Resultat før finansielle poster		1.643.080	14.457.702
Finansielle indtægter	1	324.713	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.138.069</u>	<u>-359.610</u>
Resultat før skat		829.724	14.098.092
Skat af årets resultat	3	<u>-189.792</u>	<u>-3.103.275</u>
Årets resultat		<u>639.932</u>	<u>10.994.817</u>
Overført resultat		<u>639.932</u>	<u>10.994.817</u>
		<u>639.932</u>	<u>10.994.817</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> DKK	<u>31.12.2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		36.500.000	32.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>36.500.000</u>	<u>32.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.500.000</u>	<u>32.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.001	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.101.040	0
Andre tilgodehavender		249.860	318.705
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		47.677	140.761
Periodeafgrænsningsposter		8.895	7.923
Tilgodehavender		<u>6.420.473</u>	<u>467.389</u>
Likvide beholdninger		<u>2.030.061</u>	<u>235.325</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.450.534</u>	<u>702.714</u>
Aktiver i alt		<u>44.950.534</u>	<u>33.202.714</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> DKK	<u>31.12.2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		17.634.749	10.994.817
Egenkapital		<u>17.674.749</u>	<u>11.034.817</u>
Hensættelse til udskudt skat		3.481.505	3.244.036
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.481.505</u>	<u>3.244.036</u>
Gæld til realkreditinstitutter		12.501.867	10.223.799
Deposita		371.275	273.775
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.873.142</u>	<u>10.497.574</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	104.000	0
Forudbetalt leje		36.042	20.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.075	98.860
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.721.331	8.307.177
Anden gæld		13.690	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.921.138</u>	<u>8.426.287</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.794.280</u>	<u>18.923.861</u>
Passiver i alt		<u>44.950.534</u>	<u>33.202.714</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	10.994.817	11.034.817
Årets resultat	0	639.932	639.932
Tilskud fra koncern	0	6.000.000	6.000.000
Egenkapital 31. december 2023	40.000	17.634.749	17.674.749

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	0	0	0
Årets resultat	0	10.994.817	10.994.817
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 31. december 2022	40.000	10.994.817	11.034.817

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>23.03- 31.12.2022</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	319.956	0
Andre finansielle indtægter	<u>4.757</u>	<u>0</u>
	<u>324.713</u>	<u>0</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	576.240	5.041
Andre finansielle omkostninger	<u>561.829</u>	<u>354.569</u>
	<u>1.138.069</u>	<u>359.610</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	237.469	3.244.036
Sambeskatningsbidrag	<u>-47.677</u>	<u>-140.761</u>
	<u>189.792</u>	<u>3.103.275</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	17.754.383
Tilgang i årets løb	<u>2.920.596</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>20.674.979</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	14.745.617
Årets værdireguleringer	<u>1.079.404</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>15.825.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>36.500.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgåede lejekontrakter samt vurderet lejeindtægter ved ikke udlejet lejemål. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav 4,53%, specificeret med 4,25% på bolig og 5,00% på erhverv.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 1.010 m² og består af 4 ejerlejligheder til beboelse, hvoraf to af ejerlejlighederne fungerer med værelsesudlejninger samt 1 ejerlejligheder til erhverv. Den årlige vurderet leje udgør t.kr. 1.924. Ejerlejlighederne udlejes til beboelse og erhverv. Lejlighederne er beliggende Amagerbrogade 135, Amagerbrogade 137 1. og 2. sal, Middelgrundsvej 2B og Middelgrundsvej 2C, 2300 København S.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje mellem 1.750-2.409 kr. pr. m².

Tomgangelejen udgør ca. 35% af de samlede budgetterede lejeindtægter, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning og indretning af erhvervslejemål, samt de ny etablerede værelseslejemål.

Driftsomkostninger udgør 61,49 kr. pr. m², svarende til 18,82% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatten udgør 95,30 kr. pr. m², svarende til 29,17% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør 39,99 kr. pr. m², svarende til 12,24% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 28,22 kr. pr. m², svarende til 8,64% af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et vægtet afkastkrav på 4,53%.

Ændringen i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,03	4,53	5,03
Dagsværdi	41.100.000	36.500.000	32.700.000
Ændring i dagsværdi	4.600.000	0	-3.800.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.223.799	12.605.867	104.000	12.200.000
Deposita	273.775	371.275	0	0
	10.497.574	12.977.142	104.000	12.200.000

Noter

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 36,5 mio. kr. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav 4,53%, specificeret med 4,25% på bolig og 5,00% på erhverv. Tomganglejen udgør ca. 35% af de samlede budgetterede lejeindtægter, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning af erhvervslejemål, samt de ny etablerede værelseslejemål. Der er i værdiansættelsen indregnet tkr. 1.000 til dækning af udskudt vedligeholdelse. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de udført skøn er forsvarlig i forhold til markedsforhold.

7 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 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2022 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.606, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 36.500. Det skønnes, at t.kr. 12.606 vil være omfattet af pantsætningen.