



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

Amagerhus ApS

Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr. 43 15 11 26

**Årsrapport for perioden
23. marts til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. marts 2023

Michael Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 23. marts - 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 23. marts - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 3. marts 2023

Direktion

Michael Johansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Amagerhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amagerhus ApS for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2022 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 3. marts 2023

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

Amagerhus ApS
Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 43 15 11 26

Regnskabsperiode: 23. marts - 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, investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt projektudvikling af fast ejendom.

Selskabet ejer 5 ejerlejligheder, der er fordelt på én ejendom omfattende 3 bobelslejligheder og 2 erhvervslejligheder.

Selskabets ledelse har udlejet 21% af erhvervslokaler, hvor der er indflytning 1. marts 2023.

Der er opnået en række struktur-mæssige optimeringer af ejendommen, hvorfor der har kunne opgøres en betydelig stigning i markedsværdien.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 32,5 mio. kr. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav 4,44%, specificeret med 3,75% på bolig og 5,00% på erhverv. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de nedenfor udført skøn er forsvarlig i forhold til markedsforshold.

Endvidere selskabet i gang med udlejning af de to resterende erhvervslejemål, som repræsenterer en værdi på 11,2 mio. kr. af den samlede markedsværdi. Der er i sagens natur foretaget et skøn over markedsløjen ud fra standen af lejemålet og med vurdering i tilsvarende lejemål, som selskabet allerede har udlejet og reduceret med 20%, som følge af deres stand. Derudover har selskabet 3 boliglejemål som er udlejet i løbet af regnskabsåret.

Selskabet har afslutningsvist foretaget 6 værelsesudlejninger på korte lejekontrakter disse andrager en værdi på 8,3 mio. kr. af den samlede værdi af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amagerhus ApS for perioden 23. marts til 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

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

Bruttotab

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 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.

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 kassebeholdning samt 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 23. marts - 31. december 2022

	<u>Note</u>	23.03- 31.12.2022 kr.
Bruttotab		-282.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>14.745.617</u>
Resultat før finansielle poster		14.463.079
Finansielle omkostninger	3	<u>-364.987</u>
Resultat før skat		14.098.092
Skat af årets resultat	4	<u>-3.103.275</u>
Årets resultat		<u>10.994.817</u>
Overført resultat		<u>10.994.817</u>
		<u>10.994.817</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	5	<u>32.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.500.000</u>
Andre tilgodehavender		318.705
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		140.761
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.923</u>
Tilgodehavender		<u>467.389</u>
Likvide beholdninger		<u>235.325</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>702.714</u>
Aktiver i alt		<u><u>33.202.714</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		10.994.817
Egenkapital		<u>11.034.817</u>
Hensættelse til udskudt skat		3.244.036
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.244.036</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.223.799
Deposita		273.775
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.497.574</u>
Forudbetalt leje		20.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.685
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.307.177
Anden gæld		42.175
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.426.287</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.923.861</u>
Passiver i alt		<u><u>33.202.714</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 23. marts 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

	23.03- 31.12.2022 kr.
1 Personalemkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
2 Oplysning om dagsværdi	
Værdiregulering af investeringsejendomme	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>14.745.617</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>32.500.000</u>
3 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	186.642
Valutakurstab	<u>178.345</u>
	<u><u>364.987</u></u>
4 Skat af årets resultat	
Årets udskudte skat	3.244.036
Sambeskatningsbidrag	<u>-140.761</u>
	<u><u>3.103.275</u></u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Tilgang i årets løb	<u>17.754.383</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>17.754.383</u>
Årets værdireguleringer	<u>14.745.617</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>14.745.617</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>32.500.000</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 4,44%, specificeret med 3,75% på bolig og 5,00% på erhverv.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 1.016 m² og består af 3 ejerlejligheder til beboelse, hvoraf den ene ejerlejligheder fungerer med værelsesudlejninger samt 2 ejerlejligheder til erhverv. Den årlige vurderet leje udgør t.kr. 1.687. 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 1.690-2.350 kr. pr. m².

Tomgangelejen udgør ca. 39% af de samlede budgettede lejeindtægter, idet ejendommen på

balancetidspunktet er i proces med udlejning og indretning af erhvervslejemål.

Driftsomkostninger udgør 33,31 kr. pr. m², svarende til 10,51% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatten udgør 57,36 kr. pr. m², svarende til 18,10% af lejeindtægterne

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør 33,62 kr. pr. m², svarende til 10,61% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 31 kr. pr. m², svarende til 9,78% af lejeindtægterne.

Noter

5 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 på 4,44%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,94	4,44	4,94
Dagsværdi	36.900.000	32.500.000	28.900.000
Ændring i dagsværdi	4.400.000	0	-3.600.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 23. marts 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.223.799	0	9.697.000
Deposita	0	273.775	0	273.775
	0	10.497.574	0	9.970.775

Noter

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på 32,5 mio. kr. Ejendommen er optaget til et vægtet afkastkrav 4,44%, specificeret med 3,75% på bolig og 5,00% på erhverv. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. Sådanne skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf. Ledelsen vurderer at de nedenfor udført skøn er forsvarlig i forhold til markedsf forhold.

Endvidere selskabet i gang med udlejning af de to resterende erhvervslejemål, som repræsenterer en værdi på 11,2 mio. kr. af den samlede markedsværdi. Der er i sagens natur foretaget et skøn over markedislejen ud fra standen af lejemålet og med vurdering i tilsvarende lejemål, som selskabet allerede har udlejet og reduceret med 20%, som følge af deres stand. Derudover har selskabet 3 boliglejemål som er udlejet i løbet af regnskabsåret.

Selskabet har afslutningsvist foretaget 6 værelsesudlejninger på korte lejekontrakter disse andrager en værdi på 8,3 mio. kr. af den samlede værdi af ejendommen.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M.J Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2022 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.224, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 32.500. Det skønnes, at t.kr. 10.224 vil være omfattet af pantsætningen.