

M.J Holding ApS

**Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund**

CVR-nr. 29 14 61 87

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på koncernens og moderselskabets or-
dinære generalforsamling den 16.
marts 2023

Michael Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	16
Balance pr. 31. december 2022	17
Egenkapitalopgørelse	20
Noter	22

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af koncernens og 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 16. marts 2023

Direktion

Michael Johansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i M.J Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for M.J Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og koncernens og moderselskabets 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og moderselskabets 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. marts 2023

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

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.J Holding ApS
Græse Strandvej 23
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 29 14 61 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

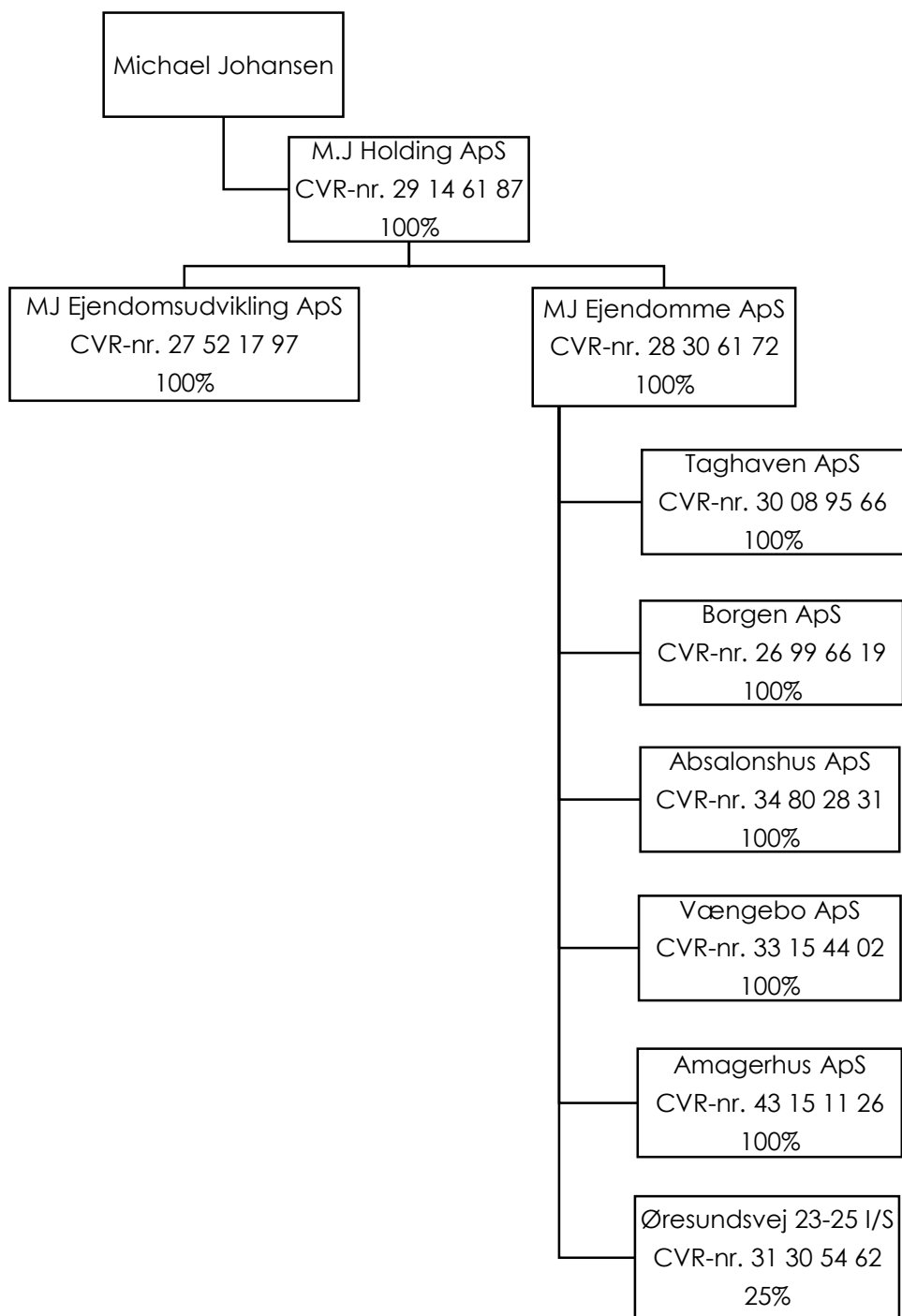
Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Michael Johansen, direktør

Revision

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

Koncernoversigt

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Moderselskabets væsentligste aktiviteter, er at foretage investeringer og udlejning af investeringsejendomme, herunder direkte og gennem datterselskaber.

Koncernens væsentligste aktivitet, er ligeledes, at foretage investeringer, opførsel og udlejning af investeringsejendomme.

Koncernen ejer 44 ejerlejligheder, der er fordelt på 4 investeringsejendomme omfattende 35 bodelseslejligheder og 9 erhvervslejligheder.

Markedsværdierne er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdierne. Ejendommene er optaget til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,96%, specificeret med henholdsvis 3,60% og 3,75 % på bolig samt 4,50% og 5,00% på erhverv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen i koncernens datterselskab Amagerhus ApS af dennes investeringsejendom på 32,5 mio. kr. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. I medfør at ejendommen ikke er fuldt udlejet og der påhviler istandsættelsesomkostninger er disse skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der ligeledes i koncernregnskabet kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i skøn af "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" i moderselskabet, fejl primo

Selskabets ledelse har konstateret, at der ved en fejl i sidste års årsrapport, som følge af indvirkningerne fra rettelse af fejl i primo fra datter datterselskabet Absalonshus ApS anvist under "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 2.028.
- Balancesummen reduceres med t.kr. 2.028.
- 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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden M.J Holding ApS og dattervirksomheder, hvori M.J Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser eller associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter:

De koncerninterne transaktioner er tilskud, som givet til datterselskaber og modtaget fra moderselskabet, som indregnes på direkte på egenkapitalen. Derudover omfatter transaktionerne honorar for serviceydelser, renteindtægter og -udgifter, samt mellemregninger i mellem selskaberne.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger mv.

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsæssige andel af de kapitalinteressers virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsæssig andel af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-5 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20-80 år

Restværdi: 0%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteressers virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

I koncernregnskabet måles kapitalinteressers virksomheder efter indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for M.J Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen 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

M.J Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netto realisationsværdi.

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 nettorealizationsværdi.

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 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		kr.	kr.	kr.	kr.
Bruttofortjeneste		3.075.001	2.272.158	-78.681	-89.796
Personaleomkostninger	1	-509.543	-463.600	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-405.565	-505.232	0	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	17.485.995	10.344.638	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0	13.637.452	7.694.570
Finansielle indtægter	6	10.325	76.818	1.081.879	1.169.860
Finansielle omkostninger		-1.450.638	-765.638	-310.221	-24.880
Resultat før skat		18.205.575	10.959.144	14.330.429	8.749.754
Skat af årets resultat	7	-4.032.983	-2.442.835	-157.836	-233.439
Årets resultat		14.172.592	8.516.309	14.172.593	8.516.315
Foreslået udbytte		58.900	57.200	58.900	57.200
Ekstraordinært udbytte		500.000	3.500.000	500.000	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-40.770	-2.250.000	13.637.452	9.722.565
Overført resultat		13.654.462	7.209.109	-23.759	-4.763.450
		14.172.592	8.516.309	14.172.593	8.516.315

Balance pr. 31. december 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	8	169.400.000	135.500.000	0	0
Grunde og bygninger	9	15.315.074	15.581.779	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	382.518	521.378	110.000	110.000
Materielle anlægsaktiver		185.097.592	151.603.157	110.000	110.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	0	0	52.008.594	38.371.142
Kapitalandele i kapitalinteresser	11	16.750	266.750	0	0
Finansielle anlægsaktiver		16.750	266.750	52.008.594	38.371.142
Anlægsaktiver i alt		185.114.342	151.869.907	52.118.594	38.481.142
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.221	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	30.792.935	25.310.440
Andre tilgodehavender		226.801	790.008	0	0
Udskudt skatteaktiv		172.961	104.923	0	0
Selskabsskat		362.745	362.745	362.745	362.745
Tilgodehavende sambeskattingsbidrag		0	0	610.646	514.510
Periodeafgrænsningsposter		76.854	60.630	3.006	3.006
Tilgodehavender		885.582	1.318.306	31.769.332	26.190.701
Værdipapirer		465.156	571.988	465.156	571.987
Værdipapirer		465.156	571.988	465.156	571.987
Likvide beholdninger		6.439.699	13.077.028	594.062	9.412.695
Omsætningsaktiver i alt		7.790.437	14.967.322	32.828.550	36.175.383
Aktiver i alt		192.904.779	166.837.229	84.947.144	74.656.525

Balance pr. 31. december 2022

	Note	Koncern		Moderselskab	
		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
		kr.	kr.	kr.	kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	40.770	49.498.589	35.861.137
Overført resultat		80.255.677	66.601.215	30.757.088	30.780.847
Foreslået udbytte for regn- skabsåret		58.900	57.200	58.900	57.200
Egenkapital		80.439.577	66.824.185	80.439.577	66.824.184
Hensættelse til udskudt skat		18.256.462	14.736.176	0	0
Andre hensættelser		1.200.943	6.775.152	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		19.457.405	21.511.328	0	0
Banker		0	7.882.318	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		88.673.484	63.395.874	0	0
Anden gæld		0	387.311	0	0
Deposita og forudbetalt leje		1.913.817	1.222.999	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	90.587.301	72.888.502	0	0

Balance pr. 31. december 2022 (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
		kr.	kr.	kr.	kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	644.061	605.500	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.921	38.860	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		347.771	376.711	25.750	38.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	3.817.124	4.038.642
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		77.097	2.339.676	10.750	2.196.264
Selskabsskat		465.825	546.401	465.825	546.401
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0	187.747	200.875
Anden gæld		642.815	1.706.066	371	811.721
Periodeafgrænsningsposter		180.006	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.420.496</u>	<u>5.613.214</u>	<u>4.507.567</u>	<u>7.832.341</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>93.007.797</u>	<u>78.501.716</u>	<u>4.507.567</u>	<u>7.832.341</u>
Passiver i alt		<u>192.904.779</u>	<u>166.837.229</u>	<u>84.947.144</u>	<u>74.656.525</u>

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Ekstraordi- nært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	40.770	66.601.215	57.200	0	66.824.185
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-57.200	-500.000	-557.200
Årets resultat	0	-40.770	13.654.462	58.900	500.000	14.172.592
Egenkapital 31. december 2022	125.000	0	80.255.677	58.900	0	80.439.577

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Ekstraordi- nært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.290.770	61.420.106	56.500	0	63.892.376
Nettoeffekt ved rettelse af fejl primo	0	0	-2.028.000	0	0	-2.028.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.290.770	59.392.106	56.500	0	61.864.376
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-56.500	-3.500.000	-3.556.500
Årets resultat	0	-2.250.000	7.209.109	57.200	3.500.000	8.516.309
Egenkapital 31. december 2021	125.000	40.770	66.601.215	57.200	0	66.824.185

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Ekstraordi- nært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	35.861.137	30.780.847	57.200	0	66.824.184
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-57.200	-500.000	-557.200
Årets resultat	0	13.637.452	-23.759	58.900	500.000	14.172.593
Egenkapital 31. december 2022	125.000	49.498.589	30.757.088	58.900	0	80.439.577

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Ekstraordi- nært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	28.166.572	35.544.297	56.500	0	63.892.369
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-2.028.000	0	0	0	-2.028.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	125.000	26.138.572	35.544.297	56.500	0	61.864.369
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-56.500	-3.500.000	-3.556.500
Årets resultat	0	9.722.565	-4.763.450	57.200	3.500.000	8.516.315
Egenkapital 31. december 2021	125.000	35.861.137	30.780.847	57.200	0	66.824.184

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	470.614	406.940	0	0
Pensioner	4.000	48.000	0	0
Andre omkostninger til social sikring	7.929	6.724	0	0
Andre personaleomkostninger	27.000	1.936	0	0
	509.543	463.600	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	405.565	505.232	0	0
	405.565	505.232	0	0

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
3 Oplysning om dagsværdi				
Værdiregulering af investeringsejendomme				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	135.500.000	108.320.000	0	0
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	17.485.995	10.344.638	0	0
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	169.400.000	135.500.000	0	0
Værdiregulering af værdipapirer				
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	571.988	531.572	571.988	531.572
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-106.832	56.390	-106.832	56.390
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	465.156	571.988	465.156	571.988

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme	17.485.995	10.344.638	0	0
Værdiregulering investeringsejendomme	17.485.995	10.344.638	0	0
	17.485.995	10.344.638	0	0
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			13.637.452	7.694.570
			13.637.452	7.694.570
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.076.449	1.102.568
Andre finansielle indtægter	10.325	63.354	5.430	60.804
Valutakursreguleringer	0	13.464	0	6.488
	10.325	76.818	1.081.879	1.169.860
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	580.735	547.074	157.836	233.439
Årets udskudte skat	3.452.248	1.895.761	0	0
	4.032.983	2.442.835	157.836	233.439

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	61.910.354
Nettoeffekt ved rettelse af fejl primo	3.100.000
Tilgang i årets løb	<u>16.414.005</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>81.424.359</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	73.089.646
Nettoeffekt ved rettelse af fejl primo	-2.600.000
Årets værdireguleringer	<u>17.485.995</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>87.975.641</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>169.400.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdierne er baseret på indgået lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdierne. Ejendommene er optaget til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,96%, specificeret med henholdsvis 3,60% og 3,75 % på bolig samt 4,50% og 5,00% på erhverv. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejendommenes samlede areal udgør 4.586 m², og består af 35 ejerlejligheder til beboelse hvoraf den ene fungerer med værelsesudlejninger og 9 ejerlejligheder til erhverv. Den årlige leje udgør t.kr. 7.712. Ejerlejlighederne udlejes til beboelse og erhverv. Lejlighederne er beliggende på Frederikssundsvej 84-86, Frederikssundsvej 88, Søborg Hovedgade 11 og 13 samt Amagerbrogade 135, Amagerbrogade 137 1. og 2. sal, Middelgrundsvej 2B og Middelgrundsvej 2C.

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

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en gennemsnitlig leje på 1.682 kr. pr. m².

Driftsomkostningerne udgør 55,54 kr. pr. m² samt 1,65% af lejeindtægterne.

Ejendomsskatter udgør 80,73 kr. pr. m², svarende til 4,80% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 31,57 kr. pr. m², svarende til 1,88% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 27,69 pr. m², svarende 1,65% af lejeindtægterne.

Noter

8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er det anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,96 %.

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	3,46	3,96	4,46
Dagsværdi	193.300.000	169.400.000	149.200.000
Ændring i dagsværdi	23.900.000	0	-20.200.000

Noter

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	16.044.592	676.519
Kostpris 31. december 2022	16.044.592	676.519
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	462.813	155.141
Årets afskrivninger	266.705	138.860
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	729.518	294.001
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	15.315.074	382.518

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	110.000
Kostpris 31. december 2022	110.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	110.000

Noter

	Moderselskab	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	kr.	kr.
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	<u>2.510.000</u>	<u>2.510.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.510.000</u>	<u>2.510.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	35.861.142	28.166.572
Nettoeffekt ved rettelse af fejl primo	0	-2.028.000
Årets resultat	<u>13.637.452</u>	<u>9.722.570</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>49.498.594</u>	<u>35.861.142</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>52.008.594</u>	<u>38.371.142</u>

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
MJ Ejendomme ApS	Frederikssund	100%	51.494.692	13.502.977
MJ Ejendomsudvikling ApS	Frederikssund	100%	513.901	134.475

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
11 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Kostpris 1. januar 2022	225.980	225.980	0	0
Kostpris 31. december 2022	225.980	225.980	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2022	40.770	2.290.770	0	0
Årets resultat	0	-2.250.000	0	0
Udbytte modtaget	-250.000	0	0	0
Værdireguleringer 31. december 2022	-209.230	40.770	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	16.750	266.750	0	0

Koncern

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Øresundsvej 23-25 I/S	København	25%	67.000	0

Noter

12 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Banker	7.882.318	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	63.613.875	88.930.234	256.750	87.284.361
Anden gæld	774.811	387.311	387.311	0
Deposita og forudbetalt leje	1.222.999	1.913.817	0	1.927.983
	73.494.003	91.231.362	644.061	89.212.344

13 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget skøn over værdiansættelsen i koncernens datterselskab Amagerhus ApS af dennes investeringsejendom på 32,5 mio. kr. De udførte skøn beror primært på et skøn over cashflow og diskonteringsfaktor, og dermed markedsværdien af investeringsejendommen. I medfør af at ejendommen ikke er fuldt udlejet og der påhviler istandsættelsesomkostninger er disse skøn er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorfor der ligeledes i koncernregnskabet kan være usikkerhed ved indregning og måling heraf.

14 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har leasingforpligtelser 6 måneder frem, andrages til t.kr. 90, samt en forpligtelse på restværdi af leasingkontrakt andrages til t.kr. 900.

15 Eventualforpligtelser

Moderselskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk 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.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter i koncernen, t.kr. 89.080, er der givet pant i enkelte investeringsejendomme og grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 184.715, herudover er der ikke foretaget pantsætning af øvrige aktiver. Den samlede pantsætning andrager til t.kr. 89.080. Moderselskabet har derudover kautioneret for samme lån.