

MICRJ 1 ApS

Søndervej 38 A, 2830 Virum
CVR-nr. 30 35 68 45

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.25

Jens Starkner
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 29

Selskabet

MICRJ 1 ApS
Søndervej 38 A
2830 Virum
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 30 35 68 45
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jens Starkner

Bestyrelse

Michael Rutkjær Jensen
Jens Refsing Andersen
Jens Starkner

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for MICRJ 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 4. juni 2025

Direktionen

Jens Starkner

Bestyrelsen

Michael Rutkjær Jensen
Formand

Jens Refsing Andersen

Jens Starkner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MICRJ 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for MICRJ 1 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

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.

Slagelse, den 4. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne42779

Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i udlejning af lokaler i investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernens investeringsejendomme omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der er henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse hhholdsvi reduktion i afkastkravet på mellem 0,25%-point og 0,50%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med t.DKK 17.789 henholdsvis øge denne med t.DKK 20.432, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 24.888.383 mod DKK 15.952.320 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 261.535.287.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

		Koncern		Modervirksomhed	
Note		2024 DKK	2023 DKK	2024 DKK	2023 DKK
	Bruttoresultat	34.354.040	25.449.767	-215.143	-78.250
2	Personaleomkostninger	-1.673.385	-1.672.952	-1.673.386	-1.672.953
	Resultat før af- og nedskrivninger	32.680.655	23.776.815	-1.888.529	-1.751.203
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.403	-43.711	-37.248	-43.711
	Resultat før dagsværdireguleringer	32.594.252	23.733.104	-1.925.777	-1.794.914
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.364.889	-2.828.820	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	-547.168	0	0
	Resultat af primær drift	37.959.141	20.357.116	-1.925.777	-1.794.914
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	21.561.610	13.211.035
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	479.460	340.983	479.460	340.983
4	Andre finansielle indtægter	3.530.117	3.865.165	4.346.191	4.818.641
5	Andre finansielle omkostninger	-10.142.334	-5.187.366	-980.965	-1.628.116
	Resultat før skat	31.826.384	19.375.898	23.480.519	14.947.629
	Skat af årets resultat	-6.938.001	-3.423.578	-331.515	73.146
	Årets resultat	24.888.383	15.952.320	23.149.004	15.020.775

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	21.561.611	13.211.036
Minoritetsinteresser	2.218.994	931.545	0	0
Overført resultat	22.669.389	15.020.775	1.587.393	1.809.739
I alt	24.888.383	15.952.320	23.149.004	15.020.775

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Note					
	Investeringsejendomme	544.836.355	485.639.930	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	327.933	36.426	79.178	36.426
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	5.692.922	0	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	550.857.210	485.676.356	79.178	36.426
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	152.853.211	176.775.562
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.587.237	4.055.757	4.198.039	3.718.579
8	Andre tilgodehavender	21.816.543	21.179.605	21.816.543	21.179.605
	Finansielle anlægsaktiver i alt	26.403.780	25.235.362	178.867.793	201.673.746
	Anlægsaktiver i alt	577.260.990	510.911.718	178.946.971	201.710.172
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.647	165.948	0	28.125
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	92.344.839	43.373.735
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	73.128
	Andre tilgodehavender	19.091.937	9.942.752	18.818.215	9.561.509
	Periodeafgrænsningsposter	31.053	59.671	7.193	6.100
9	Tilgodehavender i alt	19.295.637	10.168.371	111.170.247	53.042.597
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.415.155	39.345.200	0	36.224.710
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	3.415.155	39.345.200	0	36.224.710
	Likvide beholdninger	10.611.196	4.769.518	6.489.180	1.312.884
	Omsætningsaktiver i alt	33.321.988	54.283.089	117.659.427	90.580.191
	Aktiver i alt	610.582.978	565.194.807	296.606.398	292.290.363

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Selskabskapital	1.002.000	1.002.000	1.002.000	1.002.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	75.116.385	99.038.734
	Overført resultat	256.634.129	233.964.740	181.997.359	134.926.006
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	257.636.129	234.966.740	258.115.744	234.966.740
10	Minoritetsinteresser	3.899.158	1.680.164	0	0
	Egenkapital i alt	261.535.287	236.646.904	258.115.744	234.966.740
	Hensættelser til udskudt skat	39.596.838	34.957.779	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	39.596.838	34.957.779	0	0
11	Gæld til realkreditinstitutter	182.981.702	182.287.067	0	0
11	Deposita	4.304.317	4.253.933	0	0
11	Anden gæld	47.136.966	79.814.150	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	234.422.985	266.355.150	0	0
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.774.762	11.019.252	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.884	851	3.884	851
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	82.862	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.090.290	1.869.091	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.429.791	6.749.240	12.322.177	53.591.457
	Deposita	1.214.544	1.214.544	0	0
	Selskabsskat	2.294.165	1.852.053	331.515	0
	Anden gæld	50.017.001	4.499.968	25.833.078	3.731.315
	Periodeafgrænsningsposter	120.569	29.975	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.027.868	27.234.974	38.490.654	57.323.623
	Gældsforpligtelser i alt	309.450.853	293.590.124	38.490.654	57.323.623
	Passiver i alt	610.582.978	565.194.807	296.606.398	292.290.363

12 Oplysninger om dagsværdi

13 Eventualforpligtelser

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninge r	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	1.002.000	0	0	233.964.740	234.966.740	1.680.164	236.646.904
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	22.669.389	22.669.389	2.218.994	24.888.383
Saldo pr. 31.12.24	1.002.000	0	0	256.634.129	257.636.129	3.899.158	261.535.287

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for
01.01.24 - 31.12.24

Saldo pr. 01.01.24	1.002.000	0	99.038.734	134.926.006	234.966.740	0	234.966.740
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	-46.000.000	46.000.000	0	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	516.040	-516.040	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	21.561.611	1.587.393	23.149.004	0	23.149.004
Saldo pr. 31.12.24	1.002.000	0	75.116.385	181.997.359	258.115.744	0	258.115.744

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernens investeringsejendomme omfatter en række erhvervslejemål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der er henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder særligt det fastsatte afkastkrav. En forøgelse hhholdsvs reduktion i afkastkravet på mellem 0,25%-point og 0,50%-point vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene med t.DKK 17.789 henholdsvis øge denne med t.DKK 20.432, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi,

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 DKK	2023 DKK	2024 DKK	2023 DKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	1.520.818	1.585.245	1.520.818	1.585.246
Andre omkostninger til social sikring	14.573	20.376	14.573	20.376
Andre personaleomkostninger	137.994	67.331	137.995	67.331
I alt	1.673.385	1.672.952	1.673.386	1.672.953
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2	2	2

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	21.561.610	13.211.035
I alt	0	0	21.561.610	13.211.035

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK

4. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.544	1.288.189	1.207.673
Renteindtægter i øvrigt	3.216.345	3.719.396	3.058.002	3.610.968
Øvrige finansielle indtægter	313.772	142.225	0	0
I alt	3.530.117	3.865.165	4.346.191	4.818.641

5. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	35.452	91.988	335.274	862.178
Renteomkostninger i øvrigt	9.903.226	4.663.310	498.859	395.804
Valutakurstab	1.822	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	201.834	432.068	146.832	370.134
I alt	10.142.334	5.187.366	980.965	1.628.116

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.24	385.747.985	2.696.167	0
Tilgang i året	87.305.863	467.910	3.991.292
Afgang i året	-12.073.850	-90.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-1.701.630	0	1.701.630
Kostpris pr. 31.12.24	459.278.368	3.074.077	5.692.922
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-44.851.211	-2.659.741	0
Afskrivninger i året	0	-86.403	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-44.851.211	-2.746.144	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	125.044.309	0	0
Dagsværdireguleringer i året	5.364.889	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	130.409.198	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	544.836.355	327.933	5.692.922

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.24	0	224.843	0
Tilgang i året	0	170.000	0
Afgang i året	0	-90.000	0
Kostpris pr. 31.12.24	0	304.843	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	0	-188.417	0
Afskrivninger i året	0	-37.248	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	0	-225.665	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	79.178	0

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Koncernens investeringsejendomme består af erhvervsejendomme beliggende i Slagelse, Næstved, Hjørring, Nykøbing Falster, Greve, Ringsted, Virum, København, Gentofte, Kalundborg, Bagsværd, Frederiksberg, Vesterbro og Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Dagsværdien fastsættes baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, der tager udgangspunkt i en opgjort markedsleje. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af udlejningsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand. Det normaliserede driftsresultat udgør m.DKK 32,2.

Størstedelen af ejendommene er 100 % udlejet, hvoraf enkelte er udlejet på lejekontrakter med en resterende lejeperiode på over 10 år, hvorefter de kan opsiges med 6 måneders varsel. Afkastkravet er i intervallet 5,25% - 10% pr. 31.12.24 (5,5% - 10,00% pr. 31.12.23).

Koncernen har endvidere en investeringsejendom beliggende i Bagsværd. Ejendommen er pr. 31.12.2024 fortsat under udvikling, hvorfor ejendommen måles til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

Koncernen har endvidere en investeringsejendom beliggende i Århus. Ejendommen er pr. 31.12.2024 fortsat under udvikling, hvorfor ejendommen måles til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i Andre værdipapi- tilknyttede virk- somheder	rer og kapitalan- dele
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.24	0	340.678
Tilgang i året	0	112.183
Afgang i året	0	-60.163
Kostpris pr. 31.12.24	0	392.698
Opskrivninger pr. 01.01.24	0	3.715.079
Opskrivninger i året	0	479.460
Opskrivninger pr. 31.12.24	0	4.194.539
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	4.587.237
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.24	77.736.828	3.500
Kostpris pr. 31.12.24	77.736.828	3.500
Opskrivninger pr. 01.01.24	99.038.734	3.715.079
Opskrivninger i året	0	479.460
Årets resultat fra kapitalandele	21.561.610	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-46.000.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	74.600.344	4.194.539
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	516.039	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	516.039	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	152.853.211	4.198.039

7. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
MICRJ 1 Vestenborg Alle ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
MICRJ 1 Grønvej ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
MICRJ 1 Idræts Alle ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
MICRJ 1 Ndr. Ringgade ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
MICRJ 1 Fuglebakken ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
MICRJ 1 Håndværkerbyen ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
JJM Ejendomme ApS, Lyngby-Taarbæk	90%
JJM Ejendomme 2 ApS, Lyngby-Taarbæk	90%
Micrj Invest 1 ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
Hotelinvest Danmark ApS, Lyngby-Taarbæk	100%
JJM Ejendomme 3 ApS, Lyngby-Taarbæk	67%

8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Andre tilgodehaver
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.24	21.179.605
Tilgang i året	636.938
Kostpris pr. 31.12.24	21.816.543
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	21.816.543
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.24	21.179.605
Tilgang i året	636.938
Kostpris pr. 31.12.24	21.816.543
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	21.816.543

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

9. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	0	0	49.351.108	44.690.963
--	---	---	------------	------------

10. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	1.680.164	732.317	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	16.302	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	2.218.994	931.545	0	0
I alt	3.899.158	1.680.164	0	0

11. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	10.487.681	115.562.610	193.469.383	192.069.588
Deposita	1.287.081	1.998.900	5.591.398	5.490.664
Anden gæld	0	0	47.136.966	79.814.150
I alt	11.774.762	117.561.510	246.197.747	277.374.402

12. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	I alt
Koncern:				
Dagsværdi pr. 31.12.24	544.836.355	3.415.155	4.587.237	552.838.747
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.364.889	147.833	479.460	5.992.182

Der henvises til note 6 for redegørelse af centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

Selskabets beholdning af unoterede kapitalandele som måles til dagsværdi omfatter selskaber med investeringer i investeringsejendomme hvor ejendommene måles til dagsværdi, hvorfor selskabernes egenkapital i al væsentlighed anses for at være et udtryk for dagsværdien.

13. Eventualforpligtelser

Koncern:

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for JJM Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 17.812.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for JJM Ejendomme 3 ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 11.314.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for MICRJ 1 Grønvej ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 3.509.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for MICRJ 1 Vestenborg Allé ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 4.248.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for MICRJ Ndr. Ringgade ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 16.018.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for KKH Kalundborg ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 4.374.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende koncernens tilgodehavende hos Sydhavns Plads 4 ApS, begrænset til t.DKK 6.000. Tilgodehavendet med Sydhavns Plads 4 ApS udgør pr. 31.12.24 t.DKK 6.402.

Koncernen har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende koncernens tilgodehavende hos JJM Ejendomme ApS begrænset til t.DKK 7.000. Tilgodehavendet med JJM Ejendomme ApS udgør pr. 31.12.24 t.DKK 21.597.

Modervirksomhed:

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for JJM Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 17.812.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for JJM Ejendomme 3 ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 11.314.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for MICRJ 1 Grønvej ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 3.509.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for MICRJ 1 Vestenborg Allé ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 4.248.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for MICRJ Ndr. Ringgade ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 16.018.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for KKH Kalundborg ApS' gæld til realkreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gæld til realkreditinstitutter udgør pr. 31.12.24 t.DKK 4.374.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende koncernens tilgodehavende hos Sydhavns Plads 4 ApS, begrænset til t.DKK 6.000. Tilgodehavendet med Sydhavns Plads 4 ApS udgør pr. 31.12.24 t.DKK 6.531.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S vedrørende koncernens tilgodehavende hos JJM Ejendomme ApS begrænset til t.DKK 7.000. Tilgodehavendet med JJM Ejendomme ApS udgør pr. 31.12.24 t.DKK 21.597.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 544.836.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokere til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et mar-kedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og ned-skrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende mate-rielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en even-tuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre vær-dis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemeto-de.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelen. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under til-

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

godehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.