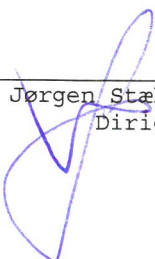


REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling

den 4/5 2023



Jørgen Støhr Johansen
Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

EJENDOMSSELSKABET MSJ APS

Hellerupvej 52 C, Postboks 9, 2900 Hellerup

CVR nr. 10 92 43 40

Årsrapport for 2022



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	11-13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2022 for Ejendomsselskabet MSJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. april 2023

I direktionen:



Jørgen Ståhr Johansen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet MSJ ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MSJ ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 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 *Revisorers ansvar for revisionen af årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorer 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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

Vores 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.

Fejlinformation 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.

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 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 væsentlige 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 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.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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.

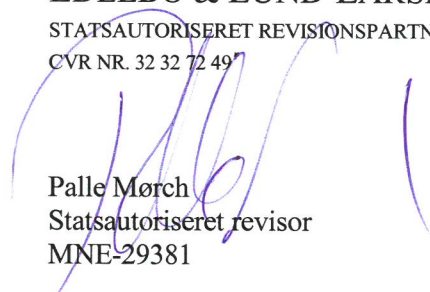
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. april 2023

REVISIONSFIRMAET
EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-29381

I forbindelse med udarbejdelsen af selskabets årsrapport for 2022, skal direktionen udtale følgende:

Årets resultat før skat udgør kr. -3.670.249 efter værdiregulering af selskabets datterselskab og ejendomme. Resultatet er negativt påvirket af tab ved afhændelse af ejendom.

Selskabets aktivmasse udgør kr. 172.357.699, og den lånefinansierede del udgør kr. 44.436.139 med en rente på ca. 0% p.a.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2022 kr. 88.440.318.

Der forventes et positivt resultat for 2023.

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Ejerforhold:

Morten Stæhr Johansen ejer mere end 5% af selskabets anpartskapital.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Regnskabsprincipperne er uændret i forhold til sidste år.

Vurderingsprincipperne for de væsentligste regnskabsposter er følgende:

Generelt om indregning og måling:

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser beregnes 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.

Investerings ejendomme:

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes med henblik på at opnå lejeindtægter eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges på balancedagen til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår. Ved opgørelse af ejendommens værdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i budgetterede lejeindtægter for de kommende år med korrektion for væsentlig tomgang og afgivne lejerabatter. Der fratrækkes forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved opgørelse af vedligeholdelse henses til særligt forhold ved ejendommen, som kan påvirke omfanget af nødvendig løbende vedligeholdelse.

Investerings ejendomme: (fortsat)

Den anvendte afkastprocent er fastsat for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold, beliggenhed samt den enkelte ejendoms forhold, således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i investerings ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Kapitalandele:

Selskabets kapitalandele optages anparterne til indre værdi.

Værdipapirer:

Værdipapirer optages til statusdagens kurs.

Aktiver:

Samtlige af selskabets øvrige aktiver indgår i balancen til anskaffelsessummen, idet der foretages afskrivning på selskabets driftsmidler efter en bedømmelse af disse aktivers driftsøkonomiske levetid.

Forpligtelser:

Selskabets forpligtelser indgår i balancen til de kendte og registrerede beløb på statusdagen.

Skat:

Den udskudte skat beregnes med 22%, og er afsat i årsrapporten.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Ejendomsselskabet MSJ ApS fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at dette forestår afregning af skat.

Udbytte:

Udbytte som forventes udbetalt for året vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter2021

	Resultat af ejendomme	4.013.580	2.170.836
1	Administrationsomkostninger	<u>2.595.564</u>	<u>2.641.507</u>
	Resultat før finansielle poster	1.418.016	-470.671
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle udgifter	<u>599.632</u>	<u>366.831</u>
	Resultat før op- og nedskrivninger	818.384	-837.502
2	Værdiregulering af ejendomme	-1.000.000	20.573.667
3	Op- og nedskrivninger, datterselskab ..	<u>-3.517.910</u>	<u>1.341.119</u>
	Resultat før skat	-3.699.526	21.077.284
4	Skat af årets resultat	<u>-29.277</u>	<u>4.544.015</u>
	Årets resultat	-3.670.249	16.533.269
		=====	=====

Resultatdisponering:

Ekstraordinært udbytte i året	0	10.000.000
Overført til reserve før nettoopskriv.	-241.317	241.317
Overført til næste år	<u>-3.428.932</u>	<u>6.291.952</u>
	-3.670.249	16.533.269
	-----	-----

Noter2021**Aktiver:**

Anlægsaktiver:			
2	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	147.883.767	148.000.000
	Driftsmidler	590.100	786.801
	Hårde hvidevarer	209.825	172.056
	Kunstværker	42.000	42.000
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	148.725.692	149.000.857
		-----	-----
3	Finansielle anlægsaktiver:		
	Kapitalandele	19.733.640	441.317
	Deposita	7.500	7.500
	<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	19.741.140	448.817
		-----	-----
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	168.466.832	149.449.674
		-----	-----
Omsætningsaktiver:			
	Mellemregning, tilknyttet selskab ..	3.468.361	9.488.245
	Tilgodehavende skat	0	300.000
	Andre tilgodehavender	69.781	318.656
	Periodeafgrænsningsposter	11.102	10.588
		3.549.244	10.117.489
		-----	-----
	Likvide beholdninger	341.623	6.951.787
		-----	-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	3.890.867	17.069.276
		-----	-----
	Aktiver i alt	172.357.699	166.518.950
		=====	=====

Noter2021**Passiver:**

Egenkapital:

Anpartskapital	280.000	280.000
Reserve før nettoopskrivning	0	241.317
Overført resultat	88.160.318	91.589.250

<u>Egenkapital i alt</u>	88.440.318	92.110.567
	-----	-----

Hensættelser:

3 Underbalance i datterselskaber	337.697	0
Udskudt skat	26.720.825	26.960.705

<u>Hensættelser i alt</u>	27.058.522	26.960.705
	-----	-----

Langfristet gæld:

Prioritetsgæld	44.436.139	44.476.883
Anden gæld	2.051.187	2.113.593

<u>Langfristet gæld i alt</u>	46.487.326	46.590.476
	-----	-----

Kortfristet gæld:

Gæld der forfalder indenfor 1 år ...	0	0
Mellemregning, tilknyttet selskab ..	9.925.079	0
Anden gæld	446.454	857.202

<u>Kortfristet gæld i alt</u>	10.371.533	857.202
	-----	-----

<u>Gæld i alt</u>	56.858.859	47.447.678
	-----	-----

Passiver i alt	172.357.699	166.518.950
	=====	=====

5 **Forpligtelser**6 **Nærtstående parter**

EGENKAPITALOPGØRELSE

11.

Anpartskapital:

A-anparter	3.500
B-anparter	<u>276.500</u>

280.000

Overført resultat:

Saldo primo	91.589.250
Overført af årets resultat	<u>-3.428.932</u>

88.160.318

Reserve før nettoopskrivning:

Saldo primo	241.317
Overført, jf. resultatdisponering	<u>-241.317</u>

0

Egenkapital i alt

88.440.318

=====

NOTER

1 - Administrationsomkostninger:

- heraf udgør vederlag til ledelse og direktion kr. 1.402.165. Selskabet har i gennemsnit ansat 4 personer.

2 - Materielle anlægsaktiver:

	Ejd. og bygninger	Hårde hvide- varer	Drifts- midler
Anskaffelsessum	25.843.085	229.012	1.304.246
Tilgang	883.767	60.968	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Anskaffelsessum ultimo</u>	<u>26.726.852</u>	<u>289.980</u>	<u>1.304.246</u>
	-----	-----	-----
Afskrivninger	0	56.956	517.445
Årets afskrivninger	0	23.199	196.701
Tilb. afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Afskrivninger ultimo</u>	<u>0</u>	<u>80.155</u>	<u>714.146</u>
	---	-----	-----

2 - Materielle anlægsaktiver: (fortsat)

	<u>Ejd. og bygninger</u>	<u>Hårde hvide- varer</u>	<u>Drifts- midler</u>
Op- og nedskrivninger	122.156.915	0	0
Årets regulering	-1.000.000	0	0
Tilb. opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Op/nedskrivn. ultimo</u>	121.156.915	0	0
	-----	---	---
Bogført værdi ultimo	147.883.767	209.825	590.100
	=====	=====	=====

Ved fastsættelse af markedsværdi er anvendt en afkastprocent på 3.

Årets afskrivninger på driftsmidler samt gevinst/tab ved afhændelse er modtaget under administrationsomkostninger.

3 - Finansielle anlægsaktiver, anparter:

	<u>Egenkapital</u>	<u>Bogført værdi</u>	
		<u>Primo</u>	<u>Ultimo</u>
Nom. kr. 200.000, MSJ af 11. juni 1994 ApS, 100% ...	441.317	441.317	-337.697
Nom. Kr. 600, Roskildevej 45B A/S, 100%	19.733.640	<u>0</u>	<u>19.733.640</u>
		441.317	19.395.943
		=====	=====

4 - Skat:

Selskabets skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 957.287 før anvendelse af tidligere års underskud.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber, hvorfra der er modtaget sambeskatningsbidrag kr. 0.

Udskudt skat er opgjort til kr. 26.720.825.

4 - Skat: (fortsat)

Selskabets skat kan opgøres således:

Skat af årets resultat	210.603
Sambeskatningsbidrag	0
Regulering udskudt skat	-239.880
Regulering tidligere år	<u>0</u>
	-29.277
	=====

5 - Forpligtelser:

Selskabet har en forpligtelse på kr. 89.739 til indvendig vedligeholdelse.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der stillet sikkerhed i nogle af selskabets ejendomme.

Bortset fra ovenstående har selskabet har ikke påtaget sig andre kauti-
ons-, garanti- eller andre forpligtelser.

6 - Nærtstående parterBestemmende indflydelse:

Selskabet udøver bestemmende indflydelse over datterselskaber.

Transaktioner med nærtstående parter:

Der eksisterer en mellemregning mellem selskaberne. Den er ikke rente-
beregnet.