

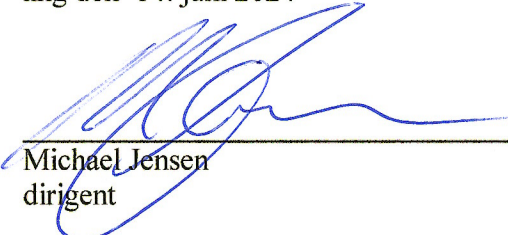
**MJ EJENDOMME AALBORG  
ApS**

**K. Christensens Vej 5  
9200 Aalborg SV**

**CVR-nr. 32 77 16 61**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. juni 2024



---

Michael Jensen  
dirigent

**MJ EJENDOMME AALBORG ApS**

---

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### **Ledelsespåtegning**

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. juni 2024

**Direktion**

Michael Jensen  
direktør



## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

### Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

#### *Til kapitalejeren i MJ EJENDOMME AALBORG ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for MJ EJENDOMME AALBORG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

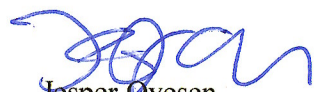
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 14. juni 2024

ATTIRI  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 33 35 79 66



Jesper Øvesen  
Statsautoriseret revisor  
mne28659

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### Selskabsoplysninger

**Selskabet**

MJ EJENDOMME AALBORG ApS  
K. Christensens Vej 5  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 32 77 16 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 15. februar 2010

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

**Direktion**

Michael Jensen, direktør

**Revisor**

ATTIRI  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
K. Christensens Vej 6, st. tv.  
9200 Aalborg SV

## **MJ EJENDOMME AALBORG ApS**

---

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>342.481</b>	<b>403.112</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		11.754	0
Finansielle omkostninger		<u>-85.209</u>	<u>-82.343</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>269.026</b>	<b>320.769</b>
Skat af årets resultat		<u>-59.186</u>	<u>-70.569</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>209.840</u></b>	<b><u>250.200</u></b>
Overført resultat		<u>209.840</u>	<u>250.200</u>
		<b><u>209.840</u></b>	<b><u>250.200</u></b>

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	5.342.069	5.342.069
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.342.069</u>	<u>5.342.069</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.342.069</u>	<u>5.342.069</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		562.839	505.908
<b>Tilgodehavender</b>		<u>562.839</u>	<u>505.908</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>174.363</u>	<u>103.146</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>737.202</u>	<u>609.054</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>6.079.271</u>	<u>5.951.123</u>

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

### Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.145.535	1.935.695
<b>Egenkapital</b>		<b>2.270.535</b>	<b>2.060.695</b>
Hensættelse til udskudt skat		446.453	414.085
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>446.453</b>	<b>414.085</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.949.522	3.025.386
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.949.522</b>	<b>3.025.386</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	76.500	76.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.173	21.955
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		262.036	277.333
Skyldigt sambeskatningsbidrag		26.818	38.202
Anden gæld		36.234	37.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>412.761</b>	<b>450.957</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.362.283</b>	<b>3.476.343</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.079.271</b>	<b>5.951.123</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	1.935.695	2.060.695
Årets resultat	<u>0</u>	<u>209.840</u>	<u>209.840</u>
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.145.535</u></b>	<b><u>2.270.535</u></b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## MJ EJENDOMME AALBORG ApS

---

### Noter

	2023 DKK
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsejendom</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>5.342.069</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.342.069</u>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.101.386</u>	<u>3.026.022</u>	<u>76.500</u>	<u>2.650.000</u>
	<u><b>3.101.386</b></u>	<u><b>3.026.022</b></u>	<u><b>76.500</b></u>	<u><b>2.650.000</b></u>

### 3 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendom er optaget til vurderet dagsværdi, som er faslagt med baggrund i følgende forudsætninger:

Investeringsejendom er indregnet til en vurderet værdi på t.kr. 5.342.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt på t.kr. 456.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7,10 %, som med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderes pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der udlejes til lageropbevaring, værksted og boligudlejning. Ejendommen er beliggende i Aalborg SV.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurderet dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om mulighed for finansiering af fast ejendom.

Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv. ca. t.kr. -182 og ca. t.kr. +195.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

**Noter****4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MJ Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelse pr. statusdagen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der udstedt realkreditpantebrev på i alt t.kr. 3.665, hvoraf t.kr. 308 udgør afgiftspantebrev, med pant i selskabets grunde og bygninger.

Til sikkerhed for engagement med selskabets pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 2.000 med pant i selskabets grunde og bygninger.

Selskabets grunde og bygninger har en regnskabsmæssige værdi pr. 31. december på t.kr. 5.342.

Selskabet har herunder ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MJ EJENDOMME AALBORG ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge visse anbefalinger i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

##### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

##### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

**Noter****6 Anvendt regnskabspraksis****Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.