



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MUFF INVEST APS (UNDER FRIVILLIG LIKVIDATION)**

**V/ KURATOR ANDERS HVIDBERG PLUM, BUEN 11, 6., 6000 KOLDING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juli 2024

---

Anders Hvidberg Plum

**CVR-NR. 38 40 20 64**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Muff Invest ApS (Under frivillig likvidation) v/ kurator Anders Hvidberg Plum Buen 11, 6. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 40 20 64 Stiftet: 8. februar 2017 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Likvidator</b>	Anders Hvidberg Plum
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Muff Invest ApS (Under frivillig likvidation).

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. juli 2024

Likvidator:

---

Anders Hvidberg Plum

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til likvidator i Muff Invest ApS (Under frivillig likvidation)*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Muff Invest ApS (Under frivillig likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henviser til afsnittet for anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at ledelsen har planlagt at likvidere selskabet i løbet af 2024. Den ændrede regnskabspraksis er som udgangspunkt uændret i forhold til sidste år, men indregning og måling er foretaget under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om 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 virksomheden, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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 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.

Esbjerg, den 9. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af at selskabets ultimative moderselskab Jakob Muff Holding ApS (under konkurs) er taget under konkursbehandling har ledelsen besluttet at indtræde i frivillig likvidation med formål om at blive opløst. Selskabets aktiver og forpligtelser er som følge heraf målt til nettorealiseringsværdier jf. nærmere beskrivelse i anvendt regnskabspraksis. Likvidationsprovenuets sammen med driften i efterfølgende periode forventes udloddet til Jakob Muff Finans ApS under frivillig likvidation.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har pr. 30.01.2024 besluttet at indtræde i frivillig likvidation. Selskabets investeringsejendom er solgt efter balancedagen og er værdiansat til salgspris. Øvrige aktiver og forpligtelser er ligeledes målt til realiseringsværdi jf. nærmere beskrivelse i anvendt regnskabspraksis

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.485.601</b>	<b>1.499.586</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.700.000	-11.496.750
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.214.399</b>	<b>-9.997.164</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-2.090.227	-1.024.668
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-3.304.626</b>	<b>-11.021.832</b>
Skat af årets resultat.....	3	1.588.706	919.802
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.715.920</b>	<b>-10.102.030</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.715.920	-10.102.030
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.715.920</b>	<b>-10.102.030</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		37.700.000	40.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>37.700.000</b>	<b>40.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.700.000</b>	<b>40.400.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		1.588.706	0
Andre tilgodehavender.....		10.357	18.730
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.599.063</b>	<b>18.730</b>
Likvide beholdninger.....		0	68.986
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.599.063</b>	<b>87.716</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>39.299.063</b>	<b>40.487.716</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		9.681.490	11.397.410
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.731.490</b>	<b>11.447.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	26.464.297
Deposita.....		0	470.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>26.934.989</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.298.301	225.400
Gæld til pengeinstitutter.....		180.375	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		99.551	544.688
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.461.314	1.258.892
Selskabsskat.....		24.198	24.198
Anden gæld.....		2.169	52.139
Deposita.....		501.665	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>29.567.573</b>	<b>2.105.317</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>29.567.573</b>	<b>29.040.306</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>39.299.063</b>	<b>40.487.716</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	11.397.410	11.447.410
Forslag til resultatdisponering.....		-1.715.920	-1.715.920
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>9.681.490</b>	<b>9.731.490</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	61.316	761.891	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.028.911	262.777	
	<b>2.090.227</b>	<b>1.024.668</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	24.198	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	1.000	
Regulering af udskudt skat.....	-1.588.706	-945.000	
	<b>-1.588.706</b>	<b>-919.802</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		48.328.398	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>48.328.398</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		-7.928.398	
Årets opskrivninger .....		-2.700.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>-10.628.398</b>	
		<b>37.700.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>37.700.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
kr.			
Dagsværdi 31. december 2023.....		38.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.400.000	

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom i Esbjerg med et samlet bruttoareal på 1.447 m<sup>2</sup> bolig og 403 m<sup>2</sup> erhverv. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort som aftalt salgspris efter balancedagen.

## NOTER

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>Note</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	<b>5</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.298.301	27.298.301	0	26.689.697	
Deposita.....	501.663	501.663	0	470.692	
	<b>27.799.964</b>	<b>27.799.964</b>	<b>0</b>	<b>27.160.389</b>	

**Eventualposter mv.**
**6**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakob Muff Finans ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en restgæld på 26.961 t.kr. er der givet pant i ejendommen Kongensgade 5.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Andelskassers Bank med en restgæld på 180 t.kr. er deponeret ejerpantebrev i ejendommen nom. 1.506 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 38.000 t.kr.

Muff Invest ApS har kautioneret for Ejendomsaktieselskabet af 1/11 1988 (under konkurs), Ejd. selskabet Sallingsundsvej ApS (under frivillig likvidation), Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS (under frivillig likvidation) og Jakob Muff Finans ApS (under frivillig likvidation) uden begrænsning. Kautionen for selskaber under konkurs forventes ikke at resultere i en forpligtelse for selskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Muff Invest ApS (Under frivillig likvidation) for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er som udgangspunkt udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning og måling er foretaget under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres idet going concern-forudsætningen, som følge af likvidationen ikke er opfyldt jfr. omtalen i ledelsesberetningen.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. For ejendomme i afsluttende salgsforhandlinger måles værdien til estimeret salgspris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gældsforpligtelser i øvrigt måles efterfølgende til forventet realisationsværdi.