



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MTJ EJENDOMSINVEST P/S**  
**BORGDALSVEJ 1, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2021

---

Michael Jakobsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	MTJ Ejendomsinvest P/S Borgdalsvej 1 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 39 84 42 57 Stiftet: 8. september 2018 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Buttenschøn, formand Thomas Vestergaard Kristoffersen Michael Jakobsen
<b>Direktion</b>	Michael Jakobsen
<b>Kommanditister</b>	Mie Andersen Michael Jakobsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for MTJ Ejendomsinvest P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Bestyrelsen og ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. juni 2021

Direktion:

---

Michael Jakobsen

Bestyrelse:

---

Per Buttenschøn  
Formand

---

Thomas Vestergaard Kristoffersen Michael Jakobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til ejerne af MTJ Ejendomsinvest P/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for MTJ Ejendomsinvest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

Silkeborg, den 17. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.016.813</b>	<b>1.868.162</b>
Personaleomkostninger.....	1	-220.389	0
Af- og nedskrivninger.....		-93.306	-61.403
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.703.118</b>	<b>1.806.759</b>
Andre finansielle indtægter.....		18.818	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-635.675	-841.606
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.086.261</b>	<b>965.153</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.086.261	965.153
<b>I ALT</b> .....		<b>1.086.261</b>	<b>965.153</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		21.665.508	16.565.577
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		56.383	20.650
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>21.721.891</b>	<b>16.586.227</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.721.891</b>	<b>16.586.227</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		14.920	385.115
Andre tilgodehavender.....		1.108.613	302.717
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.123.533</b>	<b>687.832</b>
Likvide beholdninger.....		1	22.001
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.123.534</b>	<b>709.833</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.845.425</b>	<b>17.296.060</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		2.051.414	965.153
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.551.414</b>	<b>1.465.153</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.624.210	8.309.990
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>8.624.210</b>	<b>8.309.990</b>
Prioritetsgæld.....		680.000	1.353.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.493.984	1.588.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		210.199	135.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		64.595	64.303
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.507.977	3.274.084
Anden gæld.....		2.713.046	1.106.322
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.669.801</b>	<b>7.520.917</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.294.011</b>	<b>15.830.907</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.845.425</b>	<b>17.296.060</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	965.153	1.465.153
Forslag til resultatdisponering.....		1.086.261	1.086.261
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.051.414</b>	<b>2.551.414</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager .....	213.419	0		
Andre omkostninger til social sikring.....	3.359	0		
Andre personaleomkostninger.....	3.611	0		
	<b>220.389</b>	<b>0</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.283	26.653		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	634.392	814.953		
	<b>635.675</b>	<b>841.606</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2020.....	16.626.630	21.000		
Tilgang .....	8.238.240	41.000		
Afgang.....	-3.057.457	0		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>21.807.413</b>	<b>62.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	61.053	350		
Tilbageførsel af nedskrivninger.....	-7.187	0		
Årets afskrivninger .....	88.039	5.267		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>141.905</b>	<b>5.617</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>21.665.508</b>	<b>56.383</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.304.210	680.000	5.800.000	9.662.990
	<b>9.304.210</b>	<b>680.000</b>	<b>5.800.000</b>	<b>9.662.990</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 2.814 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 5.046 tkr. i Søndergade 22, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 4.205 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 6.559 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 18.736 tkr. i Fælledvej 17, 7600 Struer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.576 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank, 3.428 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på nom. 3.400 tkr. i Mollerup Bygade 6, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 8.317 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for MTJ Ejendomsinvest P/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

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

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

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

**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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.