



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2023

---

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.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 23. maj 2023

Direktion:

---

Michael Jakobsen

Bestyrelse:

---

Mie Kristoffersen  
Formand

---

Thomas Vestergaard Kristoffersen Michael Jakobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

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

Vi har opstillet årsregnskabet for MTJ Ejendomsinvest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 23. maj 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.672.206</b>	<b>5.443.978</b>
Personaleomkostninger.....	2	-722.347	-330.971
Af- og nedskrivninger.....		-201.703	-50.458
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>748.156</b>	<b>5.062.549</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	41.883	54.471
Andre finansielle omkostninger.....	4	-2.054.309	-447.953
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.264.270</b>	<b>4.669.067</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.400.000
Overført resultat.....		-1.264.270	3.269.067
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.264.270</b>	<b>4.669.067</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		58.813.664	20.335.794
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		129.495	48.983
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>58.943.159</b>	<b>20.384.777</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>58.943.159</b>	<b>20.384.777</b>
Besætning.....		41.520	31.050
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>41.520</b>	<b>31.050</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		31.484	0
Andre tilgodehavender.....		19.102	1.450.655
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>50.586</b>	<b>1.450.655</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>8.934</b>	<b>2.129.713</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>101.040</b>	<b>3.611.418</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>59.044.199</b>	<b>23.996.195</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		4.056.211	5.320.481
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.400.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.556.211</b>	<b>7.220.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.086.437	6.413.341
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>37.086.437</b>	<b>6.413.341</b>
Prioritetsgæld.....		1.017.500	225.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.060.130	0
Modtagne forudbetaling af husleje.....		34.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		548.444	160.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		63.486	67.236
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		13.469.512	9.275.725
Anden gæld.....		1.208.479	634.412
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.401.551</b>	<b>10.362.373</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>54.487.988</b>	<b>16.775.714</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>59.044.199</b>	<b>23.996.195</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	5.320.481	1.400.000	7.220.481
Forslag til resultatdisponering.....		-1.264.270		-1.264.270
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.400.000	-1.400.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.056.211</b>	<b>0</b>	<b>4.556.211</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Indirekte produktionsomkostninger</b>		1		
<b>Personaleomkostninger</b>			2	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	694.545	309.406		
Pensioner.....	709	6.344		
Andre omkostninger til social sikring.....	8.037	1.988		
Andre personaleomkostninger.....	19.056	13.233		
	<b>722.347</b>	<b>330.971</b>		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			3	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	41.883	54.471		
	<b>41.883</b>	<b>54.471</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			4	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	2.641		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.054.309	445.312		
	<b>2.054.309</b>	<b>447.953</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			5	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022.....	20.443.065	62.000		
Tilgang.....	38.658.835	101.250		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>59.101.900</b>	<b>163.250</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	107.271	13.017		
Årets afskrivninger .....	180.965	20.738		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>288.236</b>	<b>33.755</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>58.813.664</b>	<b>129.495</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			6	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.103.937	1.017.500	33.017.000	6.638.341
	<b>38.103.937</b>	<b>1.017.500</b>	<b>33.017.000</b>	<b>6.638.341</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser**

Virksomheden har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 58 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 211 tkr.

Virksomheden har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 41 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 222 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 2.533 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 5.046 tkr. i Søndergade 22, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.180 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 12.523 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 3.927 tkr., 5.741 tkr. og 3.035 tkr. i Mollerup Bygade 6, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 21.942 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 1.482 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 1.524 tkr. i Esperlundvej 12, 8653 Them, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.992 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 1.202 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 1.215 tkr. i Mollerup Bygade 9, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.016 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 5.386 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 4.992 tkr. og 478 tkr. i Ahornvej 12, 7183 Randbøl, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.249 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 13.183 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 10.719 tkr. og 2.660 tkr. i De Lichtenbergs Vej A1, 7183 Randbøl, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.578 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 1.796 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 1.821 tkr. i Linåvej 89, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.608 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for MTJ Ejendomsinvest P/S for 2022 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, særlige installationer 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 %
Særlige installationer.....	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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

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

#### 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.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.