

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 34
8370 Hadsten
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 98 34 33

www.grantthornton.dk

M3J Invest A/S

Fredsalle 3, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 42 00 46 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2024.

Jens Agerbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for M3J Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen den 20. april 2024 beslutning om, at årsregnskabet for 2024 og frem over ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 20. april 2024

Direktion

Jens Agerbo

Bestyrelse

Jesper Holdt Tikiøb

Jens Agerbo

Jette Agerbo

Majbritt Møller Mortensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i M3J Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M3J Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hadsten, den 20. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Lasse Kirkegaard Nejsum

statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	M3J Invest A/S Fredsalle 3 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 42 00 46 85
	Stiftet: 8. januar 2021
	Hjemsted: Hinnerup
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Jesper Holdt Tikiøb Jens Agerbo Jette Agerbo Majbritt Møller Mortensen
Direktion	Jens Agerbo
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 34 8370 Hadsten
Modervirksomhed	Tikiøb Holding ApS J. Agerbo Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	103.247	181.670
Andre finansielle indtægter	591	0
Øvrige finansielle omkostninger	-65.049	-61.548
Resultat før skat	38.789	120.122
Skat af årets resultat	-8.778	-26.422
Årets resultat	30.011	93.700
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	30.011	93.700
Disponeret i alt	30.011	93.700

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>3.993.625</u>	<u>3.993.625</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.993.625</u>	<u>3.993.625</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.993.625</u>	<u>3.993.625</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>153.154</u>	<u>136.714</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>153.154</u>	<u>136.714</u>
	Aktiver i alt	<u>4.146.779</u>	<u>4.130.339</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	724.044	694.033
	Egenkapital i alt	<u>1.124.044</u>	<u>1.094.033</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.601.395	2.616.501
	Deposita og forudbetalt leje	75.400	54.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.676.795</u>	<u>2.670.501</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	15.000	14.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til kapitalinteresser	300.000	300.000
	Selskabsskat	8.778	26.422
	Anden gæld	7.162	10.383
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>345.940</u>	<u>365.805</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.022.735</u>	<u>3.036.306</u>
	Passiver i alt	<u>4.146.779</u>	<u>4.130.339</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	694.033	1.094.033
Årets overførte overskud eller underskud	0	30.011	30.011
	400.000	724.044	1.124.044

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>3.993.625</u>	<u>3.993.625</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.993.625</u>	<u>3.993.625</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.993.625</u>	<u>3.993.625</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig, Midtjylland (%)	5,3%	5%

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 210 t.kr./år. Der er foretaget fradrag for forventet tomgangsperiode på 12 måneder.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.994 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 372 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 382 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.616.395	2.630.501
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-15.000</u>	<u>-14.000</u>
	<u>2.601.395</u>	<u>2.616.501</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.540.000</u>	<u>2.560.000</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.616 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.994 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M3J Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Agerbo (CPR valideret)

Direktion

Serienummer: 182d0636-a244-4553-888c-6c8e4b480cd3

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-04-22 09:20:22 UTC



Jens Agerbo (CPR valideret)

Bestyrelse

Serienummer: 182d0636-a244-4553-888c-6c8e4b480cd3

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-04-22 09:20:22 UTC



Jette Agerbo (CPR valideret)

Bestyrelse

Serienummer: 63b58a36-32cc-4fc1-9c46-91d7b7b6ac1d

IP: 213.174.xxx.xxx

2024-04-22 11:40:20 UTC



Majbritt Møller Mortensen (CPR valideret)

Bestyrelse

Serienummer: f976faa3-605b-447a-9655-25d7bb61aa05

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-04-23 09:30:46 UTC



Jesper Holdt Tikiøb (CPR valideret)

Bestyrelse

Serienummer: aafcb1fd-153e-498c-8f3b-6db5c3a6e551

IP: 85.184.xxx.xxx

2024-04-29 07:12:36 UTC



Lasse Kirkegaard Nejsum (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 998699c5-6ace-43aa-9051-18d157e3fdd7

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-29 11:16:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: GEXZE-CE8Z8-MINC8-X104I-P7DPI-PIKYM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Agerbo (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 182d0636-a244-4553-888c-6c8e4b480cd3

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-04-29 11:45:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: GEXZE-CE8Z8-MINC8-X1041-P7DPI-PIKYM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**