

# **M3J Invest A/S**

**Fredsalle 3, 8382 Hinnerup**

**CVR-nr. 42 00 46 85**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2023.

---

Jens Agerbo  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 8. juni 2023

### 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 8. juni 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum  
statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	M3J Invest A/S Fredsalle 3 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 42 00 46 85
	Stiftet: 8. januar 2021
	Hjemsted: Hinnerup
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Holdt Tikiøb Jens Agerbo Jette Agerbo Majbritt Møller Mortensen
<b>Direktion</b>	Jens Agerbo
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Tikiøb Holding ApS J. Agerbo Holding ApS

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2022</u>	<u>8/1 - 31/12 2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>181.670</b>	<b>49.039</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-61.548	-48.618
<b>Resultat før skat</b>	<b>120.122</b>	<b>421</b>
Skat af årets resultat	-26.422	-88
<b>Årets resultat</b>	<b>93.700</b>	<b>333</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	93.700	333
<b>Disponeret i alt</b>	<b>93.700</b>	<b>333</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
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>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.993.625</u></b>	<b><u>3.993.625</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>136.714</u>	<u>26.128</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>136.714</u></b>	<b><u>26.128</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.130.339</u></b>	<b><u>4.019.753</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	694.033	600.333
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.094.033</b>	<b>1.000.333</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.616.501	2.629.651
Deposita og forudbetalt leje	54.000	51.365
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.670.501	2.681.016
Kortfristet del af langfristet gæld	14.000	16.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til kapitalinteresser	300.000	305.800
Selskabsskat	26.422	88
Anden gæld	10.383	1.516
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	365.805	338.404
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.036.306</b>	<b>3.019.420</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.130.339</b>	<b>4.019.753</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	600.333	1.000.333
Årets overførte overskud eller underskud	0	93.700	93.700
	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>694.033</u></b>	<b><u>1.094.033</u></b>

## 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 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	3.993.625	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.993.625</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>3.993.625</b></u>	<u><b>3.993.625</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	 <u><b>3.993.625</b></u>	 <u><b>3.993.625</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5%
Højeste afkastprocent	7,0%
Laveste afkastprocent	4,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,5%	4.436	3.994	442
5,0%	3.994	3.994	0
5,5%	3.631	3.994	-363
		<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		2.630.501	2.645.651
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-14.000</u>	<u>-16.000</u>
		<b><u>2.616.501</u></b>	<b><u>2.629.651</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>2.560.000</u>	<u>2.565.000</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.631 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsejendomme 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 ejendomme”.

### 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 ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## Jesper Holdt Tikiøb

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Holdt Tikiøb

Bestyrelsesmedlem

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-06-2023 kl.: 13:13:12

Underskrevet med MitID



## Jens Agerbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Agerbo

Bestyrelsesmedlem

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 09:10:27

Underskrevet med MitID



## Jens Agerbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Agerbo

Direktør

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 09:10:27

Underskrevet med MitID



## Jette Agerbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Agerbo

Bestyrelsesmedlem

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2023 kl.: 18:59:37

Underskrevet med MitID



## Majbritt Møller Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Majbritt Møller Mortensen

Bestyrelsesmedlem

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 09:52:28

Underskrevet med MitID



## Lasse Nejsum

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lasse Kirkegaard Nejsum

Revisor

ID: 76f056cc-ef69-4a3e-beb3-7c5504ea628a

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-06-2023 kl.: 13:15:38

Underskrevet med MitID



## Jens Agerbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Agerbo

Dirigent

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-06-2023 kl.: 08:11:43

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).