



Jakob Muff Finans ApS

Sallingsundvej 10
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 42436933

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.07.2023

Jakob Muff Bech
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jakob Muff Finans ApS
Sallingsundvej 10
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 42436933
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Jakob Muff Bech, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Jakob Muff Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.07.2023

Direktion

Jakob Muff Bech
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jakob Muff Finans ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jakob Muff Finans ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 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.

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 14.07.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 13,7 mio.kr. hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende.

Årets resultat skal ses i lyset af udviklingen i ejendomsmarkedet 2022, hvor flere af koncernens ejendomme har tabt værdi.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er datterselskab i Jakob Muff Holding ApS koncernen. Jakob Muff Holding ApS har stillet en række kautioner og garantier over for flere finansielle parter på vegne af datterselskabet MB Køge 2023 A/S under konkurs (CVR-nr. 27923739). Som er taget under konkursbehandling efter balancedagen.

Der er betydelige usikkerheder forbundet med Jakob Muff Holding ApS' evne til at kunne imødekomme likviditestrækket på kautionerne og garantierne i takt med at disse forfalder.

Jakob Muff Finans ApS har kun i begrænset omfang stillet sikkerhed for Jakob Muff Holding ApS og MB Køge 2023 A/S, men har modtaget et ansvarligt lån på 8,0 mio.kr.

Datterselskaberne Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS og Ejendomsaktieselskabet af 1/11 1988 Esbjerg har individuelt og efter balancedagen pantsat deres ejendomme knyttet til Jakob Muff Holding ApS' og MB Køge 2023 A/S gæld til Sydbank med hver 2,5 mio.kr. Pantsætningen af ejendommene medfører en usikkerhed for disse to selskaber.

De øvrige datterselskaber Muff Invest ApS, Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg og Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS har ikke stillet kautioner eller lignende over for Jakob Muff Holding ApS.

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(109.018)	(29.734)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(13.341.852)	2.127.788
Andre finansielle indtægter	2	953.458	60.289
Andre finansielle omkostninger	3	(1.337.014)	(60.306)
Resultat før skat		(13.834.426)	2.098.037
Skat af årets resultat	4	91.000	4.000
Årets resultat		(13.743.426)	2.102.037
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(13.743.426)	2.102.037
Resultatdisponering		(13.743.426)	2.102.037

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		32.520.242	24.876.353
Finansielle aktiver	5	32.520.242	24.876.353
Anlægsaktiver		32.520.242	24.876.353
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.950.048	20.015.289
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		91.000	4.000
Tilgodehavender		7.041.048	20.019.289
Likvide beholdninger		0	18.010
Omsætningsaktiver		7.041.048	20.037.299
Aktiver		39.561.290	44.913.652

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	2.127.788
Overført overskud eller underskud		11.007.176	22.622.814
Egenkapital		11.107.176	24.850.602
Ansvarlig lånekapital		8.000.000	8.032.438
Langfristede gældsforpligtelser	6	8.000.000	8.032.438
Bankgæld		7.317.357	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.075.511	12.011.862
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		42.496	0
Anden gæld		18.750	18.750
Kortfristede gældsforpligtelser		20.454.114	12.030.612
Gældsforpligtelser		28.454.114	20.063.050
Passiver		39.561.290	44.913.652
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	2.127.788	22.622.814	24.850.602
Opløsning af opskrivninger	0	18.594.064	(18.594.064)	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(7.380.000)	7.380.000	0
Årets resultat	0	(13.341.852)	(401.574)	(13.743.426)
Egenkapital ultimo	100.000	0	11.007.176	11.107.176

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er datterselskab i Jakob Muff Holding ApS koncernen. Jakob Muff Holding ApS har stillet en række kautioner og garantier over for flere finansielle parter på vegne af datterselskabet MB Køge 2023 A/S under konkurs (CVR-nr. 27923739). Som er taget under konkursbehandling efter balancedagen.

Der er betydelige usikkerheder forbundet med Jakob Muff Holding ApS' evne til at kunne imødekomme likviditestrækket på kautionerne og garantierne i takt med at disse forfalder.

Jakob Muff Finans ApS har ikke stillet sikkerhed for Jakob Muff Holding ApS, men har modtaget et ansvarligt lån på 8,0 mio.kr.

Datterselskaberne Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS og Ejendomsaktieselskabet af 1/11 1988 Esbjerg har individuelt og efter balancedagen pantsat deres ejendomme knyttet til Jakob Muff Holding ApS' gæld til Sydbank med hver 2,5 mio.kr. Pantsætningen af ejendommene medfører en usikkerhed for disse to selskaber.

De øvrige datterselskaber Muff Invest ApS, Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989, Esbjerg og Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS har ikke stillet kautioner eller lignende over for Jakob Muff Holding ApS.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	953.458	60.289
	953.458	60.289

3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	826.772	60.300
Renteomkostninger i øvrigt	180.170	6
Øvrige finansielle omkostninger	330.072	0
	1.337.014	60.306

4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Refusion i sambeskatning	(91.000)	(4.000)
	(91.000)	(4.000)

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	22.748.565
Tilgange	28.365.741
Kostpris ultimo	51.114.306
Opskrivninger primo	2.127.788
Overførsler	(2.127.788)
Opskrivninger ultimo	0
Overførsler	2.127.788
Andel af årets resultat	(13.920.811)
Udbytte	(7.380.000)
Andre reguleringer	578.959
Nedskrivninger ultimo	(18.594.064)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.520.242
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	(578.959)

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Sallingsundvej ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Ejendomsaktieselskabet af 1/11 1988 Esbjerg	Esbjerg	A/S	100,00
Muff Invest ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Ejendomsselskabet af 09.01.2006 ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Ejendomsaktieselskabet af 2/1 1989. Esbjerg	Esbjerg	ApS	100,00

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Ansvarlig lånekapital	8.000.000
	8.000.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakob Muff Holding 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for Muff Invest ApS' gæld til Danske Andelkassers Bank A/S. Kautionen er limiteret til 2.000 t.kr. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2022. Virksomheden har kautioneret for øvrige tilknyttet virksomheders bankgæld til Danske Andelkassers Bank A/S. Kautionen er ulimiteret. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2022.

Virksomheden har kautioneret for tilknyttet virksomheders gæld til realkreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Kursværdien af realkreditgæld udgør 24.553 t.kr.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Jakob Muff Holding ApS, Esbjerg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomheden inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid, fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende

virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.