

## **MJ-invest ApS**

**c/o Martin Jørgen Andersen**  
**Koldinggade 1, st. th**  
**2100 København Ø**  
**CVR-nr. 42 45 31 29**

### **Årsrapport for 2021** **(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. juni 2022

---

Martin Jørgen Andersen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for MJ-invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2022

### Direktion

Martin Jørgen Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i MJ-invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for MJ-invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

København, den 20. juni 2022

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34112

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

MJ-invest ApS  
c/o Martin Jørgen Andersen  
Koldinggade 1, st. th  
2100 København Ø

CVR-nr.: 42 45 31 29

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 31. maj 2021

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Martin Jørgen Andersen, direktør

**Revisor**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og videresalg af ejendomme, investeringsvirksomhed, udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 53.877, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 901.452.

Selskabet er stiftet ved indskud af bestående virksomhed med tilbagevirkende kraft (virksomhedsomdannelse).

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MJ-invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>-31.070</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-10.594</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-41.664</b>
Finansielle omkostninger		<u>-19.887</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-61.551</b>
Skat af årets resultat	1	<u>7.674</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-53.877</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-53.877</u>
		<b><u><u>-53.877</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>3.019.662</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>3.019.662</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.019.662</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.155</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.155</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.090</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>7.245</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.026.907</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>861.452</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>901.452</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>135.328</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>135.328</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.585.092
Anden gæld		271.413
Deposita		<u>20.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.876.505</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		83.622
Anden gæld		<u>15.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>113.622</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.990.127</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.026.907</u></u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	915.329	0	955.329
Årets resultat	0	0	-53.877	-53.877
Overført fra overkurs ved emission	0	-915.329	915.329	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>861.452</b>	<b>901.452</b>

## Noter

		2021		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat		-7.674		
		<u>-7.674</u>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger		
		<u>3.000.000</u>		
Kostpris 1. januar 2021		3.000.000		
Tilgang i årets løb		<u>30.256</u>		
Kostpris 31. december 2021		<u>3.030.256</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		0		
Årets afskrivninger		<u>10.594</u>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>10.594</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><u>3.019.662</u></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld			
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2021	31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<u>1.614.872</u>	<u>1.600.092</u>	<u>15.000</u>	<u>1.271.254</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.614.872	1.600.092	15.000	1.271.254
Anden gæld	271.413	271.413	0	0
Deposita	<u>37.080</u>	<u>20.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.923.365</u></u>	<u><u>1.891.505</u></u>	<u><u>15.000</u></u>	<u><u>1.271.254</u></u>

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.600, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.020.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 323, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 39 deponeret til sikkerhed for ejerforening, mens ejerpantebreve på i alt t.kr. 284 er i selskabets besiddelse.