

MØJ INVEST ApS

c/o Michael Jensen, Østergade 4, st. th, 6700 Esbjerg
CVR-nr.: 31 62 92 92

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. maj 2026

Cecilie Østergaard Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	MØJ INVEST ApS c/o Michael Jensen Østergade 4, st. th 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 31 62 92 92
	Stiftet: 15. august 2008
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Jensen, formand Cecilie Østergaard Jensen Sarah Østergaard Jensen
Direktion	Michael Jensen Tina Østergaard Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for MØJ INVEST ApS.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. maj 2026

Direktion:

Michael Jensen

Tina Østergaard Jensen

Bestyrelse:

Michael Jensen
Formand

Cecilie Østergaard Jensen

Sarah Østergaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MØJ INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MØJ INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 25. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Peder Rene Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23334

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at besidde kapitalandele samt investering i værdipapirer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-363.807	-57.401
Personaleomkostninger	1	-511.536	-351.230
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.824	0
Driftsresultat		-891.167	-408.631
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser	2	890.548	757.255
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.197.289	632.204
Andre finansielle indtægter		575.420	803.312
Nedskrivning af finansielle aktiver		-4.130.941	-1.735.000
Øvrige finansielle omkostninger		-195.672	-11.719
Resultat før skat		-2.554.523	37.421
Skat af årets resultat	3	225.698	-320.540
Årets resultat		-2.328.825	-283.119
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		806.349	841.454
Overført resultat		-5.135.174	-2.624.573
I alt		-2.328.825	-283.119

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		3.116.606	0
Materielle anlægsaktiver	4	3.116.606	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.263.082	4.446.733
Kapitalandele i kapitalinteresser		5.005.000	5.005.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.102.307	24.274.790
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		9.375.449	9.498.843
Finansielle anlægsaktiver	5	38.745.838	43.225.366
Anlægsaktiver		41.862.444	43.225.366
Udskudte skatteaktiver		91.000	0
Andre tilgodehavender		64.000	114.609
Tilgodehavende selskabsskat		248.788	0
Tilgodehavender		403.788	114.609
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	2.794.290	2.848.447
Værdipapirer og kapitalandele		2.794.290	2.848.447
Likvide beholdninger		2.525.256	5.321.796
Omsætningsaktiver		5.723.334	8.284.852
Aktiver		47.585.778	51.510.218

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.194.582	4.388.233
Overført resultat		40.146.982	45.282.156
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.500.000
Egenkapital		47.466.564	51.295.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		18.823	0
Selskabsskat		0	168.207
Anden gæld		21.391	21.622
Deposita		54.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		119.214	214.829
Gældsforpligtelser		119.214	214.829
Passiver		47.585.778	51.510.218

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	4.388.233	45.282.156	1.500.000	51.295.389
Forslag til resultatdisponering		806.349	-5.135.174	2.000.000	-2.328.825
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 31. december 2025	125.000	5.194.582	40.146.982	2.000.000	47.466.564

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	509.604	349.901
Andre omkostninger til social sikring	1.932	1.329
	511.536	351.230

2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	890.548	757.255
	890.548	757.255

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.432	320.540
Regulering skat vedrørende tidligere år	-138.130	0
Regulering af udskudt skat	-91.000	0
	-225.698	320.540

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Tilgang		3.132.430
Kostpris 31. december 2025		3.132.430
Årets afskrivninger		15.824
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		15.824
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		3.116.606

5 Finansielle anlægsaktiver		
kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2025	68.500	5.050.000
Kostpris 31. december 2025	68.500	5.050.000
Værdireguleringer 1. januar 2025	4.378.233	-45.000
Overførsel	-74.199	0
Årets resultat	890.548	0
Værdireguleringer 31. december 2025	5.194.582	-45.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	5.263.082	5.005.000

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele	Tilgodehavende hos associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2025	26.879.790	9.573.042
Tilgang	0	522.407
Afgang	-1.041.542	-720.000
Kostpris 31. december 2025	25.838.248	9.375.449
Værdireguleringer 1. januar 2025	-2.595.000	-74.199
Overførsel	0	74.199
Årets værdireguleringer	-4.140.941	0
Værdireguleringer 31. december 2025	-6.735.941	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	19.102.307	9.375.449

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2025	2.794.289
Årets urealiseret kurstab	-60.695

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld i associeret virksomhed AMAMJ ApS. Kautionen er maksimeret til 1.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MØJ INVEST ApS for 2025 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalinteresser

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra kapitalandele af kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder udbytter fra ikke børsnoterede værdipapirer, og udlodninger fra skattetransparente selskaber.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme 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	50 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Værdireguleringen indregnes under "nedskrivning af finansielle aktiver" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødeåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 måles til amortiseret kostpris, som for kortfristede forpligtelser normalt svarer til nominel værdi.