

MB Invest Vejle ApS
Bøgevang 9, 7100 Vejle

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 28 67 10 67

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2016.

Michael Christen Trunk Black
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for MB Invest Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. juni 2016

Direktion

Michael Christen Trunk Black

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i MB Invest Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MB Invest Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 17. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

MB Invest Vejle ApS
Bøgevang 9
7100 Vejle

CVR-nr.: 28 67 10 67
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Direktion

Michael Christen Trunk Black

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af ejendomsinvestering og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 73.327 mod 17.085 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.468 mod 143.995 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet har i starten af 2014 opstartet ny aktivitet med investering i renoveringsmodne udlejningsejendomme. Der er i 2015 investeret i yderligere 1 ejendom, der er renoveret i årets løb og efterfølgende udlejet. På baggrund heraf forventer ledelsen et positivt resultat for det kommende år.

Ledelsen forventer, at de nødvendige kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet, idet selskabets ejerkreds har tilkendegivet at ville støtte selskabet i fornødent omfang.

Det er ledelsens forventning, at selskabet ved aktivitetsudvidelse kan reetablere selskabskapitalen ved egen indtjening i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MB Invest Vejle ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	73.327	17.085
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.503	-5.403
Andre finansielle indtægter	563	173.409
2 Andre finansielle omkostninger	-62.855	-41.096
Resultat før skat	-5.468	143.995
3 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-5.468	143.995
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	143.995
Disponeret fra overført resultat	-5.468	0
Disponeret i alt	-5.468	143.995

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>2.536.727</u>	<u>1.701.090</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.536.727</u>	<u>1.701.090</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.536.727</u>	<u>1.701.090</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende husleje	<u>7.300</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.300</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>68.114</u>	<u>976.285</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>75.414</u>	<u>976.285</u>
	Aktiver i alt	<u>2.612.141</u>	<u>2.677.375</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-465.839	-460.371
	Egenkapital i alt	<u>-340.839</u>	<u>-335.371</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.485.124	1.579.582
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	930.000	930.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.415.124</u>	<u>2.509.582</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	179.329	145.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.050	7.500
	Anden gæld	334.477	342.564
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>537.856</u>	<u>503.164</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.952.980</u>	<u>3.012.746</u>
	Passiver i alt	<u>2.612.141</u>	<u>2.677.375</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Den forventede udvikling		
Selskabet har i starten af 2014 opstartet ny aktivitet med investering i renoveringsmodne udlejningsejendomme. Der er i 2015 investeret i yderligere 1 ejendom, der er renoveret i årets løb og efterfølgende udlejet. På baggrund heraf forventer ledelsen et positivt resultat for det kommende år.		
Ledelsen forventer, at de nødvendige kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet, idet selskabets ejerkreds har tilkendegivet at ville støtte selskabet i fornødent omfang.		
Det er ledelsens forventning, at selskabet ved aktivitetsudvidelse kan reetablere selskabskapitalen ved egen indtjening i de kommende år.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	<u>62.855</u>	<u>41.096</u>
	<u>62.855</u>	<u>41.096</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		1.705.333
Tilgang		<u>852.140</u>
Kostpris ultimo		<u>2.557.473</u>
Af- og nedskrivninger primo		4.243
Årets afskrivninger		<u>16.503</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>20.746</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.536.727</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-460.371	-604.366		
Årets overførte resultat	-5.468	143.995		
	-465.839	-460.371		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	82.329	1.152.633	1.567.453	1.649.382
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	930.000	930.000	930.000
Deposita	97.000	0	97.000	76.000
	179.329	2.082.633	2.594.453	2.655.382
8. Kortfristet del af langfristet gæld				
Kortfristet del af prioritetsgæld			82.329	69.800
Deposita			97.000	76.000
			179.329	145.800
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.567 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.687 t.kr.				