

M-B Invest ApS

Kirkegårdsvej 2 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 83 53 84

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juli 2018

Dirigent:



.....
Casper Grønlund

Indhold

Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for M-B Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. juli 2018

Direktion:



Jeppe Kofoed
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	M-B Invest ApS
Adresse, postnr., by	Kirkegårdsvej 2 C, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	32 83 53 84
Stiftet	6. april 2010
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Hjemmeside	www.m-b-invest.dk
E-mail	jk@m-b-invest.dk
Telefon	23 69 25 30
Direktion	Jeppe Kofoed, Direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selekskets aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder udlejning, køb og salg og anden beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 955.756 kr. mod et overskud på 842.953 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 5.727.094 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	1.072.468	1.052.471
2	Personaleomkostninger	-29.074	-49.413
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.043.394	1.003.058
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	405.000	400.000
	Resultat før finansielle poster	1.448.394	1.403.058
	Finansielle indtægter	17	0
	Finansielle omkostninger	-304.979	-333.641
	Resultat før skat	1.143.432	1.069.417
3	Skat af årets resultat	-187.676	-226.464
	Årets resultat	955.756	842.953
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	160.000	0
	Ekstraordinært udbytte	20.000	0
	Overført resultat	775.756	842.953
		955.756	842.953

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	17.950.001	17.900.001
		<u>17.950.001</u>	<u>17.900.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.950.001</u>	<u>17.900.001</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.282	4.435
	Andre tilgodehavender	4.174	487
	Periodeafgrænsningsposter	37.700	32.127
		<u>43.156</u>	<u>37.049</u>
	Likvide beholdninger	<u>801.161</u>	<u>116.495</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>844.317</u>	<u>153.544</u>
	AKTIVER I ALT	<u>18.794.318</u>	<u>18.053.545</u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	5.487.094	4.711.338
	Foreslået udbytte	160.000	0
	Egenkapital i alt	<u>5.727.094</u>	<u>4.791.338</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	517.432	491.434
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>517.432</u>	<u>491.434</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.796.399	12.011.739
	Skyldig selskabsskat	81.678	113.718
		<u>11.878.077</u>	<u>12.125.457</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	218.000	134.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.989	8.869
	Anden gæld	451.726	502.442
		<u>671.715</u>	<u>645.311</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.549.792</u>	<u>12.770.768</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.794.318</u>	<u>18.053.540</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	4.711.338	0	4.791.338
Overført via resultatdisponering	0	795.756	160.000	955.756
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-20.000	0	-20.000
Egenkapital 30. juni 2018	80.000	5.487.094	160.000	5.727.094

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-B Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes over aftaleperioden i overensstemmelse med aftalens indhold.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et individuelt fastsat forrentningskrav.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringen, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor- ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

kr.	2017/18	2016/17
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	27.204	48.059
Pensioner	492	95
Andre omkostninger til social sikring	1.378	1.259
	<u>29.074</u>	<u>49.413</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	161.678	146.718
Årets regulering af udskudt skat	25.998	79.746
	<u>187.676</u>	<u>226.464</u>

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2017/18	2016/17
Dagsværdi 1. juli	17.900.001	17.500.001
Afgang	-355.000	0
Årets værdireguleringer	405.000	400.000
Dagsværdi 30. juni	<u>17.950.001</u>	<u>17.900.001</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,9 % for 2017/18 mod 5,9 % for 2016/17).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 17.950 pr. 30/6 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 2.584. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.623 t.kr.

5 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.528 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 12.014 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 17.950 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt 3.700 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank, 0 t.kr.

Selskabet har deponeret 355 t.kr. af sin likvidbeholdning til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.