

M-B Invest ApS

Kirkegårdsvej 2 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 83 53 84

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. september 2016

Som dirigent:



.....
Casper Grønlund

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	3
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for M-B Invest ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. september 2016

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 2015 - 30. juni 2016
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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 950.578 kr. mod 928.608 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 3.948.390 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.045.833	931.955
2	Personaleomkostninger	-5.271	-1.211
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.040.562	930.744
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	600.000
	Resultat af primær drift	1.540.562	1.530.744
	Finansielle omkostninger	-333.017	-340.032
	Resultat før skat	1.207.545	1.190.712
3	Skat af årets resultat	-256.967	-262.104
	Årets resultat	950.578	928.608
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	950.578	928.608
		950.578	928.608

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	17.500.001	17.000.001
		<u>17.500.001</u>	<u>17.000.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.500.001</u>	<u>17.000.001</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.125
	Andre tilgodehavender	16.410	38.912
	Periodeafgrænsningsposter	34.080	17.443
		<u>50.490</u>	<u>57.480</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>50.490</u>	<u>57.480</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.550.491</u>	<u>17.057.481</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	120.000	120.000
	Overført resultat	3.748.390	2.797.812
	Egenkapital i alt	3.948.390	2.997.812
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	411.688	309.975
	Hensatte forpligtelser i alt	411.688	309.975
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.146.417	12.206.362
	Gæld til banker	0	315.255
		12.146.417	12.521.617
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	73.000	238.000
	Gæld til banker	81.990	49.383
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	15.904
	Skyldig selskabsskat	123.565	123.944
	Anden gæld	765.441	800.846
		1.043.996	1.228.077
	Gældsforpligtelser i alt	13.190.413	13.749.694
	PASSIVER I ALT	17.550.491	17.057.481
1	Anvendt regnskabspraksis		
8	Sikkerhedsstillelser		

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	80.000	120.000	1.635.214	1.835.214
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	0	233.990	233.990
Årets resultat	0	0	928.608	928.608
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	120.000	2.797.812	2.997.812
Årets resultat	0	0	950.578	950.578
Egenkapital 30. juni 2016	<u>80.000</u>	<u>120.000</u>	<u>3.748.390</u>	<u>3.948.390</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-B Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår som følge af foretagne lovændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Realkreditgæld måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne målt til dagsværdi, og kursudsving blev indregnet som omkostning/indtægt i resultatopgørelsen under dagsværdireguleringer gæld. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på 4 t.kr. før skat, mens sidste års resultat er påvirket negativt med 9 t.kr. før skat. Den akkumlerede effekt påvirker egenkapitalen positivt pr. 30. juni 2016 med 229 t.kr. efter skat. Ændringen er foretaget således at korrektionen er foretaget pr. 1 juli 2014, således at både dette års samt sidste års tal er korrigeret til den nye regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

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 selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

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

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

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 (5-8 %).

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 investeringsejendommens 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 salgskomkostninger 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 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter.

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 effekt 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 låneoptagelse 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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	4.050	0
Andre omkostninger til social sikring	1.221	1.211
	<u>5.271</u>	<u>1.211</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	155.254	138.311
Årets regulering af udskudt skat	101.713	123.793
	<u>256.967</u>	<u>262.104</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejen domme
kr.		<u>15.367.629</u>
Kostpris 1. juli 2015		15.367.629
Kostpris 30. juni 2016		<u>1.632.372</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015		500.000
Årets værdireguleringer		<u>2.132.372</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016		17.500.001
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>17.500.001</u>
5 Anpartskapital		
Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.		
6 Udskudt skat		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	-411.688	-309.975
	<u>-411.688</u>	<u>-309.975</u>
Den udskudte skat fordeles således:		
Udskudt skatteaktiv	0	0
Udskudt skatteforpligtelse	-411.688	-309.975
	<u>-411.688</u>	<u>-309.975</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.219.417	73.000	12.146.417	11.179.417
	<u>12.219.417</u>	<u>73.000</u>	<u>12.146.417</u>	<u>11.179.417</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 12.219 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2016 udgør 17.500 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, 82 t.kr.