

# M-B Invest ApS

Kirkegårdsvej 2 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 83 53 84

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2019

Dirigent:

  
.....  
Casper Grønlund

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for M-B Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2019/20 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. juli 2019  
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 2018 - 30. juni 2019
Hjemmeside	<a href="http://www.m-b-invest.dk">www.m-b-invest.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:jk@m-b-invest.dk">jk@m-b-invest.dk</a>
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 2018/19 udviser et overskud på 713.589 kr. mod et overskud på 955.756 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 6.280.682 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 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.089.121	1.072.468
2	Personaleomkostninger	-45.480	-29.074
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.043.641	1.043.394
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	405.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.143.641	1.448.394
	Finansielle indtægter	0	17
	Finansielle omkostninger	-240.488	-304.979
	<b>Resultat før skat</b>	903.153	1.143.432
3	Skat af årets resultat	-189.564	-187.676
	<b>Årets resultat</b>	<u>713.589</u>	<u>955.756</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	165.000	160.000
	Ekstraordinært udbytte	0	20.000
	Overført resultat	548.589	775.756
		<u>713.589</u>	<u>955.756</u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	18.050.000	17.950.000
		<u>18.050.000</u>	<u>17.950.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.050.000</u>	<u>17.950.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	322	1.282
	Andre tilgodehavender	1.174	4.174
	Periodeafgrænsningsposter	37.253	37.700
		<u>38.749</u>	<u>43.156</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.169.950</u>	<u>801.161</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.208.699</u>	<u>844.317</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>19.258.699</u></u>	<u><u>18.794.317</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	6.035.682	5.487.093
	Foreslået udbytte	165.000	160.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.280.682</u>	<u>5.727.093</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	530.380	517.432
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>530.380</u>	<u>517.432</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.478.985	11.796.399
	Skyldig selskabsskat	140.616	81.678
		<u>11.619.601</u>	<u>11.878.077</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	324.000	218.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.038	1.989
	Anden gæld	496.998	451.726
		<u>828.036</u>	<u>671.715</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>12.447.637</u>	<u>12.549.792</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>19.258.699</u></u>	<u><u>18.794.317</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	5.487.093	160.000	5.727.093
Overført via resultatdisponering	0	548.589	165.000	713.589
Udloddet udbytte	0	0	-160.000	-160.000
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>6.035.682</b>	<b>165.000</b>	<b>6.280.682</b>



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-B Invest ApS for 2018/19 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### 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 2018 - 30. juni 2019

### 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

Investeringsejendomme:

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 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 2018 - 30. juni 2019

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 2018 - 30. juni 2019

### Noter

kr.	2018/19	2017/18
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	43.513	27.204
Pensioner	416	492
Andre omkostninger til social sikring	1.551	1.378
	<u>45.480</u>	<u>29.074</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	176.616	161.678
Årets regulering af udskudt skat	12.948	25.998
	<u>189.564</u>	<u>187.676</u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.		
kr.	2018/19	2017/18
Dagsværdi 1. juli	17.950.000	17.900.000
Afgang	0	-355.000
Årets værdireguleringer	100.000	405.000
Dagsværdi 30. juni	<u>18.050.000</u>	<u>17.950.000</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 (6,1 % for 2018/19 mod 5,9 % for 2017/18).

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 18.050 pr. 30/6 2019. 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. 2.528. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.507 t.kr.

### 5 Anpartskapital

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

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.896 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 11.803 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2019 udgør 18.050 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.