

# M-B Invest ApS

Kirkegårdsvej 2 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 83 53 84

## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2017

Dirigent:



.....

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>3</b>
Oplysninger om selskabet	3
Beretning	3
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	<b>4</b>
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 2016 - 30. juni 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. oktober 2017

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 2016 - 30. juni 2017
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 2016/17 udviser et overskud på 842.953 kr. mod et overskud på 950.578 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 4.791.343 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 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	1.052.471	1.045.833
2	Personaleomkostninger	-49.413	-5.271
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	<u>1.003.058</u>	<u>1.040.562</u>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	500.000
	Resultat før finansielle poster	<u>1.403.058</u>	<u>1.540.562</u>
	Finansielle omkostninger	-333.641	-333.017
	Resultat før skat	<u>1.069.417</u>	<u>1.207.545</u>
3	Skat af årets resultat	-226.464	-256.967
	Årets resultat	<u>842.953</u>	<u>950.578</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>842.953</u>	<u>950.578</u>
		<u>842.953</u>	<u>950.578</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	17.900.001	17.500.001
		<u>17.900.001</u>	<u>17.500.001</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.900.001</u>	<u>17.500.001</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	4.435	0
	Andre tilgodehavender	487	16.410
	Periodeafgrænsningsposter	32.127	34.080
		<u>37.049</u>	<u>50.490</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>116.495</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>153.544</u>	<u>50.490</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>18.053.545</u>	<u>17.550.491</u>

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	120.000	120.000
	Overført resultat	4.591.343	3.748.390
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.791.343</u>	<u>3.948.390</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	491.434	411.688
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>491.434</u>	<u>411.688</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.011.739	12.146.417
	Skyldig selskabsskat	113.718	0
		<u>12.125.457</u>	<u>12.146.417</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	134.000	73.000
	Gæld til banker	0	81.990
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.869	0
	Skyldig selskabsskat	0	123.565
	Anden gæld	502.442	765.441
		<u>645.311</u>	<u>1.043.996</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>12.770.768</u>	<u>13.190.413</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>18.053.545</u>	<u>17.550.491</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	120.000	3.748.390	3.948.390
Overført, jf. resultatdisponering	0	0	842.953	842.953
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>120.000</b>	<b>4.591.343</b>	<b>4.791.343</b>



## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-B Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, 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 omkostninger

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

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### 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 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 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 2016 - 30. juni 2017

### 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 kontorejendomme 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 nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	48.059	4.050
Pensioner	95	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.259</u>	<u>1.221</u>
	<u>49.413</u>	<u>5.271</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	146.718	155.254
Årets regulering af udskudt skat	<u>79.746</u>	<u>101.713</u>
	<u>226.464</u>	<u>256.967</u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.		
kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Dagsværdi 1. juli	17.500.001	17.000.001
Årets værdireguleringer	<u>400.000</u>	<u>500.000</u>
Dagsværdi 30. juni	<u>17.900.001</u>	<u>17.500.001</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 2016/17 mod 6,1 % for 2015/16).

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 17.900 pr. 30/6 2017. 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. 2.596. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.650 t.kr.

### 5 Anpartskapital

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

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.847 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 12.145 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2017 udgør 17.900 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.