

M-B Invest ApS

Kirkegårdsvej 2 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 83 53 84

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. november 2021

Dirigent:


.....
Casper Grønlund

Indhold

Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	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 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021/22 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021
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 2020/21 udviser et overskud på 438.891 kr. mod et overskud på 1.163.534 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 7.553.110 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 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	777.092	1.166.474
2	Personaleomkostninger	-9.363	-35.779
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	767.729	1.130.695
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	604.308
	Resultat før finansielle poster	767.729	1.735.003
	Finansielle indtægter	12.009	11.644
	Finansielle omkostninger	-222.699	-260.576
	Resultat før skat	557.039	1.486.071
3	Skat af årets resultat	-118.148	-322.537
	Årets resultat	438.891	1.163.534
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	165.000	165.000
	Overført resultat	273.891	998.534
		438.891	1.163.534

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	13.850.000	13.850.000
		<u>13.850.000</u>	<u>13.850.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.850.000</u>	<u>13.850.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Ejendomme til videresalg	2.488.285	0
		<u>2.488.285</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	1.362	384
	Andre tilgodehavender	0	3.639.921
5	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	256.481	251.452
	Periodeafgrænsningsposter	29.334	30.498
		<u>287.177</u>	<u>3.922.255</u>
	Likvide beholdninger	0	726.354
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.775.462</u>	<u>4.648.609</u>
	AKTIVER I ALT	<u>16.625.462</u>	<u>18.498.609</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	80.000	80.000
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	256.481	251.452
	Overført resultat	7.051.629	6.782.767
	Foreslået udbytte	165.000	165.000
	Egenkapital i alt	7.553.110	7.279.219
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	597.661	610.279
	Hensatte forpligtelser i alt	597.661	610.279
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.782.324	9.687.367
	Skyldig selskabsskat	90.766	204.638
		7.873.090	9.892.005
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	120.000	210.000
	Gæld til banker	98.210	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.153	25.498
	Anden gæld	294.238	481.608
		601.601	717.106
	Gældsforpligtelser i alt	8.474.691	10.609.111
	PASSIVER I ALT	16.625.462	18.498.609

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	251.452	6.782.767	165.000	7.279.219
Overført via re- sultatdispo- nering	0	0	273.891	165.000	438.891
Egenkapital overført til reserver	0	5.029	-5.029	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-165.000	-165.000
Egenkapital 30. juni 2021	80.000	256.481	7.051.629	165.000	7.553.110

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-B Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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 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 2020 - 30. juni 2021

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 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme købt med henblik på videresalg og måles til kostpris med tillæg af forbedringsudgifter. Er nettorealisationstværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationstværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserven omfatter et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse eller anden økonomisk bistand ydet til kapitalejere

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 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 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

kr.	2020/21	2019/20
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.575	34.056
Pensioner	130	130
Andre omkostninger til social sikring	1.658	1.593
	<u>9.363</u>	<u>35.779</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	130.766	242.638
Årets regulering af udskudt skat	-12.618	79.899
	<u>118.148</u>	<u>322.537</u>
4 Investeringsejendomme		
Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.		
kr.	2020/21	2019/20
Dagsværdi 1. juli	13.850.000	18.050.000
Afgang	0	-4.804.308
Årets værdireguleringer	0	604.308
Dagsværdi 30. juni	<u>13.850.000</u>	<u>13.850.000</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 som udgør 5,4 % for 2020/21 mod 5,4 % for 2019/20.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 13.850 pr. 30/6 2021. 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 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 1.169. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.378 t.kr.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

kr.	Tilgodehavender	Rentefod	Sikkerheds- stillelser	Tilbagebetaling af lån i året
Direktion	256.481	2,00 %	0	0
	<u>256.481</u>		<u>0</u>	

Udlånet til selskabets direktør er foretaget på markedsvilkår og foretaget i selskabets interesse. Lånet er lovligt i henhold til selskabsloven og der er bundet et beløb på egenkapitalen svarende til lånet størrelse på balancedagen, da direktøren også er kapitalejer i selskabet.

6 Anpartskapital

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.378 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	13.850.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	0
Dagsværdiniveau	3

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 7.902 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2021 udgør 13.850 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på ialt 2.090 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 98 t.kr.