

**M-B Invest ApS**

Kirkegårdsvej 2C

8000 Aarhus C

CVR-nummer 32835384

**Årsrapport**

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. august 2023

---

Casper Grønlund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

M-B Invest ApS  
Kirkegårdsvej 2C  
8000 Aarhus C

Hjemstedskommune: Aarhus  
CVR-nummer: 32835384  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### Direktion

Jeppe Kofoed

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, 5. juli 2023

**Direktionen:**

Jeppe Kofoed

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

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom, herunder udlejning, køb og salg og anden beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.247.985</b>	<b>1.226</b>
1	Personaleomkostninger	-2.169	-2
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	488
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.245.816</b>	<b>1.713</b>
	Finansielle indtægter	1.241.633	2
	Finansielle omkostninger	-403.417	-346
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.084.032</b>	<b>1.368</b>
2	Skat af årets resultat	-438.851	-97
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.645.181</b>	<b>1.272</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	0	500
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	130
	Overført resultat	1.645.181	642
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.645.181</b>	<b>1.272</b>

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Investeringsejendomme	25.150.000	25.150
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>25.150.000</b>	<b>25.150</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.150.000</b>	<b>25.150</b>
	Tilgodehavende skat	1.396	1
	Periodeafgrænsningsposter	33.244	35
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>34.640</b>	<b>37</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.181.028</b>	<b>1.397</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.215.668</b>	<b>1.433</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.365.668</b>	<b>26.583</b>

		2022/23	2021/22
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	9.595.271	7.950
	Foreslået udbytte	0	500
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.675.271</b>	<b>8.530</b>
	Hensættelser til udskudt skat	462.060	475
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>462.060</b>	<b>475</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	15.100.257	16.525
	Selskabsskat	406.352	172
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.506.609</b>	<b>16.696</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	250.000	384
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	52
	Anden gæld	471.728	447
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>721.728</b>	<b>883</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.228.337</b>	<b>17.579</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.365.668</b>	<b>26.583</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	80	7.950	500	8.530
Udbetalt udbytte	0	0	-500	-500
Årets resultat	0	1.645	0	1.645
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>9.595</b>	<b>0</b>	<b>9.675</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	2.169	2
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.169</b>	<b>2</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	451.352	220
Regulering af udskudt skat	-12.501	-123
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>438.851</b>	<b>97</b>
<b>3</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. juli	22.122.225	13.850
Tilgang i årets løb	0	13.742
Afgang i årets løb	0	-5.470
Kostpris 30. juni	22.122.225	22.122
Dagsværdiregulering 1. juli	3.027.775	2.540
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	488
Dagsværdireguleringer 30. juni	3.027.775	3.028
<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>25.150.000</b>	<b>25.150</b>

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af Investeringsjendomme 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. Dagsværdi niveau 3.

*Centrale forudsætninger fra den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som udgør 5,3 % for 2022/23 imod 5,3 % for 2021/22. Faldet skyldtes ændring i sammensætningen af ejendomsporteføljen.

	2022/23	2021/22
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

*Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 25.150 t.kr. pr. 30/6 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %- point vil dagsværdien falde med 2.162 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %- point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.647 t.kr.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	14.100.000	14.090
--	------------	--------

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 17.680, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 25.150.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt nom. TDKK 1.700, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 13.750. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld, TDKK 0 pr. 30. juni 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen over aftaleperioden i overensstemmelse med aftalens indhold.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Varebeholdninger består af ejendomme med henblik på videresalg og måles til kostpris med tillæg af forbedringsudgifter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

## Anvendt regnskabspraksis

---

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jeppe Birch Kofoed

Direktør

Serienummer: 91e8fd56-cacf-420b-8113-51ee1a6230be

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-08-09 06:33:37 UTC



## Navnet er skjult

Dirigent

Serienummer: 8c74853d-ccc3-43d3-9097-c6d5f97deae9

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-08-09 07:02:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>