

# M-B Invest ApS

Kirkegårdsvej 2 C, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 32 83 53 84

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2020

Dirigent:



.....  
Casper Grønlund

## Indhold

Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for M-B Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020
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	Jeppé 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 2019/20 udviser et overskud på 1.163.534 kr. mod et overskud på 713.589 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 7.279.217 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 2019 - 30. juni 2020

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	1.166.474	1.089.121
2	Personaleomkostninger	-35.779	-45.480
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.130.695	1.043.641
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	604.308	100.000
	Resultat før finansielle poster	1.735.003	1.143.641
	Finansielle indtægter	11.644	0
	Finansielle omkostninger	-260.576	-240.488
	Resultat før skat	1.486.071	903.153
3	Skat af årets resultat	-322.537	-189.564
	Årets resultat	1.163.534	713.589
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	165.000	165.000
	Overført resultat	998.534	548.589
		1.163.534	713.589

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsjendomme	13.850.000	18.050.000
		<u>13.850.000</u>	<u>18.050.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>13.850.000</u>	<u>18.050.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	384	322
	Andre tilgodehavender	3.639.921	1.174
5	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	251.452	0
	Periodeafgrænsningsposter	30.498	37.253
		<u>3.922.255</u>	<u>38.749</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>726.354</u>	<u>1.169.950</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.648.609</u>	<u>1.208.699</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>18.498.609</u></u>	<u><u>19.258.699</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Anpartskapital	80.000	80.000
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	251.452	0
	Overført resultat	6.782.765	6.035.683
	Foreslået udbytte	165.000	165.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.279.217</u>	<u>6.280.683</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	610.279	530.380
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>610.279</u>	<u>530.380</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	9.687.367	11.478.985
	Skyldig selskabsskat	204.638	140.616
		<u>9.892.005</u>	<u>11.619.601</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	210.000	324.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.500	7.037
	Anden gæld	481.608	496.998
		<u>717.108</u>	<u>828.035</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.609.113</u>	<u>12.447.636</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>18.498.609</u></u>	<u><u>19.258.699</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillel se	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	0	6.035.683	165.000	6.280.683
Overført via resultatdisponering	0	0	998.534	165.000	1.163.534
Egenkapital overført til reserver	0	251.452	-251.452	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-165.000	-165.000
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>251.452</b>	<b>6.782.765</b>	<b>165.000</b>	<b>7.279.217</b>



## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-B Invest ApS for 2019/20 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 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 2019 - 30. juni 2020

### 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 anskaffessummen 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 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 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 2019 - 30. juni 2020

### Noter

kr.	2019/20	2018/19
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	34.056	43.513
Pensioner	130	416
Andre omkostninger til social sikring	1.593	1.551
	<u>35.779</u>	<u>45.480</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	242.638	176.616
Årets regulering af udskudt skat	79.899	12.948
	<u>322.537</u>	<u>189.564</u>

### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2019/20	2018/19
Dagsværdi 1. juli	18.050.000	17.950.000
Afgang	-4.804.308	0
Årets værdireguleringer	604.308	100.000
Dagsværdi 30. juni	<u>13.850.000</u>	<u>18.050.000</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 2019/20 mod 6,1 % for 2018/19.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 13.850 pr. 30/6 2020. 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. 1.161. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.407 t.kr.

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

kr.	Tilgodehavender	Rentefod	Sikkerheds- stillelser	Tilbagebetaling af lån i året
Direktion	251.452	2,00 %	0	0
	<u>251.452</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 8.185 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 9.897 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2020 udgør 13.850 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 kreditinstitutter, 0 t.kr.