



Ejendomsselskabet MB ApS

**Anders Borks Vej 6
9000 Aalborg**

CVR-nr. 34 22 58 18

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. april 2020

Michael Bitsch
dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Selskabsoplysninger

Ledelsespåtegning 2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Anvendt regnskabspraksis 10



Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet MB
Anders Borks Vej 6
9000 Aalborg

CVR-nr.: 34 22 58 18

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Michael Bitsch



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport december 2019 for Ejendomsselskabet MB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. april 2020

Direktion

Michael Bitsch



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investere i fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 606.201, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.092.924.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| | | kr. | kr. |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Bruttotab | | -68.289 | 350.747 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 793.760 | 150.817 |
| Resultat før finansielle poster | | 725.471 | 501.564 |
| Finansielle indtægter | 1 | 76.892 | 12.315 |
| Finansielle omkostninger | | -39.288 | -243.858 |
| Resultat før skat | | 763.075 | 270.021 |
| Skat af årets resultat | 2 | -156.874 | -33.004 |
| Årets resultat | | 606.201 | 237.017 |
| Foreslået udbytte | | 0 | 4.500.000 |
| Overført resultat | | 606.201 | -4.262.983 |
| | | 606.201 | 237.017 |

**Balance 31. december**

| | kr. | kr. |
|----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | 2.702.420 | 7.845.135 |
| Forudbetaling for materielle anlægsaktiver | <u>1.100.000</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 <u>3.802.420</u> | <u>7.845.135</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>3.802.420</u> | <u>7.845.135</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 167.040 | 1.709.501 |
| Udskudt skatteaktiv | <u>3.279</u> | <u>4.547</u> |
| Tilgodehavender | <u>170.319</u> | <u>1.714.048</u> |
| Likvide beholdninger | <u>117.734</u> | <u>329.276</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>288.053</u> | <u>2.043.324</u> |
| Aktiver i alt | <u><u>4.090.473</u></u> | <u><u>9.888.459</u></u> |

**Balance 31. december**

| | | kr. | kr. |
|----------------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 3.012.924 | 2.406.722 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 4.500.000 |
| Egenkapital | 4 | <u>3.092.924</u> | <u>6.986.722</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 758.742 | 2.558.754 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>758.742</u> | <u>2.558.754</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 41.000 | 40.000 |
| Banker | | 0 | 436 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 172.958 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.875 | 0 |
| Selskabsskat | | 155.606 | 17.263 |
| Anden gæld | | 34.326 | 112.326 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>238.807</u> | <u>342.983</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>997.549</u> | <u>2.901.737</u> |
| Passiver i alt | | <u>4.090.473</u> | <u>9.888.459</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |



Noter

| | kr. | kr. |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>76.892</u> | <u>12.315</u> |
| | <u>76.892</u> | <u>12.315</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 155.606 | 17.263 |
| Årets udskudte skat | <u>1.268</u> | <u>15.741</u> |
| | <u>156.874</u> | <u>33.004</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsej endomme | Forudbetaling for materielle anlægsaktiver |
| Kostpris 1. januar 2019 | 7.672.804 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.100.000 |
| Afgang i årets løb | <u>-4.970.384</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2019 | <u>2.702.420</u> | <u>1.100.000</u> |
| | | |
| Opskrivninger 1. januar 2019 | 172.332 | 0 |
| Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver | <u>-172.332</u> | <u>0</u> |
| Opskrivninger 31. december 2019 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | <u>2.702.420</u> | <u>1.100.000</u> |



Noter

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Investerings ejendomme består af tre udlejningsejendomme, som alle er beliggende i Aalborg. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,00 - 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,00 - 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborg.

4 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 80.000 | 2.406.723 | 4.500.000 | 6.986.723 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -4.500.000 | -4.500.000 |
| Årets resultat | 0 | 606.201 | 0 | 606.201 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 80.000 | 3.012.924 | 0 | 3.092.924 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.598.754 | 799.742 | 41.000 | 584.742 |
| | 2.598.754 | 799.742 | 41.000 | 584.742 |



Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MB2009 Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter mm.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MB2009 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 800 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.702 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.095 tkr. til pengeinstitutter, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 50 tkr. til ejerforeninger, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MB ApS for 2019 regnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.