

Årsrapport

for

MDB Ejendomsinvest ApS
Morsøvej 8
4700 Næstved

for perioden 1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 35809589

Godkendt på generalforsamlingen, den ^{20/4} 2017



Bo Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsens påtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsrapport 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver.....	9
Balance, passiver.....	10
Noter.....	11 - 12

Ledelsens påtegning

Selskabets direktion har aflagt årsrapport for for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 16. februar 2017

Direktionen

Bo Hansen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MDB Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MDB Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 16. februar 2017

CENTRUM REVISION
Godkendt revisionsfirma

CVR nr. 17037307

Kurt Håkonsson
Registreret revisor

Ledelsberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret ikke været foretaget ændringer i virksomhedens aktiviteter lige som virksomhedens økonomiske forhold er uændrede.

Selskabsoplysninger

Identifikation	CVR.nr.35809589 MDB Ejendomsinvest ApS Morsøvej 8 4700 Næstved
Hjemstedskommune	Næstved Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Bo Hansen
Revision	Centrum Revision, Farimagsvej 8, 4700 Næstved
Pengeinstitutter	Spar Nord Bank A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MDB Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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:

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten omfatter den omsætning der har fundet sted i regnskabsperioden samt de direkte omkostninger der kan henføres hertil. Endvidere medregnes andre eksterne omkostninger, herunder salgs- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter de renteindtægter og renteudgifter der kan henføres til regnskabsperioden.

Selskabsskatter:

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skattesats på 22%

Udskudt skat er beregnet med 22% af tidsmæssige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen:

Materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 4.300.925)..... 50 år

Fortjeneste eller tab ved afholdelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser:

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gældsforpligtelser:

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		316.715	164.273
Afskrivninger		<u>-105.000</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift		211.715	164.273
Finansielle omkostninger		<u>-52.982</u>	<u>-63.898</u>
Resultat før skat		158.733	100.375
Selskabsskatter	1	<u>-34.917</u>	<u>-9.570</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>123.816</u>	<u>90.805</u>
 Resultatdisponering			
Årets resultat fordeles således:			
Overført til næste år		<u>123.816</u>	<u>90.805</u>
		<u>123.816</u>	<u>90.805</u>

Balance pr. 31. december 2016

<u>A K T I V E R</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Anlægsaktiver</u>			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Grunde og bygninger		<u>4.300.925</u>	<u>4.300.925</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.300.925</u>	<u>4.300.925</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.300.925</u>	<u>4.300.925</u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>			
<u>Tilgodehavender</u>			
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>905</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>905</u>
Likvid beholdning		<u>51.665</u>	<u>81.639</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>51.665</u>	<u>82.544</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>4.352.590</u></u>	<u><u>4.383.469</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

<u>PASSIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Egenkapital</u>	2		
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		<u>182.337</u>	<u>58.521</u>
Egenkapital ialt		<u>282.337</u>	<u>158.521</u>
<u>Langfristet gæld</u>			
Gæld til realkreditinstitutter	3	<u>3.582.771</u>	<u>3.709.778</u>
Langfristet gæld i alt		<u>3.582.771</u>	<u>3.709.778</u>
<u>Kortfristet gæld</u>			
Realkreditinstitutter, kortfristet del	3	127.000	125.500
Gæld til tilknyttede selskaber		166.570	271.570
Anden gæld, herunder selskabsskatter		<u>193.912</u>	<u>118.100</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>487.482</u>	<u>515.170</u>
Kort- og langfristet gæld i alt		<u>4.070.253</u>	<u>4.224.948</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.352.590</u>	<u>4.383.469</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtigelser	5		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
1 <u>Selskabsskatter</u>			
Skat af årets indkomst	34.012	0	
Udskudt skat	<u>905</u>	<u>9.570</u>	
	<u>34.917</u>	<u>9.570</u>	
2 <u>Egenkapitalopgørelse</u>	<u>1/1 2016</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	100.000	0	100.000
Overført resultat	<u>58.521</u>	<u>123.816</u>	<u>182.337</u>
	<u>158.521</u>	<u>123.816</u>	<u>282.337</u>
3 <u>Gæld til realkreditinstitutter</u>			
Samlet gæld pr. 31. december 2016		<u>3.709.771</u>	
Heraf forfalden inden 1 år		<u>127.000</u>	
Heraf forfalden inden 5 år		<u>655.000</u>	

Noter

4 Sikkerhedsstillelser og pant hæftelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets grunde og bygninger. Pantet udgør kr. 3.959.000

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte grund og bygning udgør kr. 4.300.925

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har udover det i årsrapporten nævnte ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller leasingforpligtelser.