

**MB Langelandsgade ApS**  
**Lille Torv 6, 1. th., 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**  
**2020/21**

---

**CVR-nr. 37 82 91 29**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2021.

---

Brian M. Busk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for MB Langelandsgade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. oktober 2021

### Direktion

Ole Rittermann

Lars Thomsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i MB Langelandsgade ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MB Langelandsgade ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Risskov, den 27. oktober 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	MB Langelandsgade ApS Lille Torv 6, 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 82 91 29
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Ole Rittermann Lars Thomsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Imbro Vækst - Aarhus City A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse, køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 773.948 kr. mod 1.008.000 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 842.470 kr. mod 575.098 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsåret med omlægningsperioden 01. april 2019 - 30. juni 2020. Sammenligningstallene er derfor ikke umiddelbart sammenlignelige.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for MB Langelandsgade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. april 2019 - 30. juni 2020.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MB Langelandsgade ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2020 - 30/6 2021	1/4 2019 - 30/6 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>773.948</b>	<b>1.008.000</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	500.000	0
Andre finansielle indtægter	0	7.437
Øvrige finansielle omkostninger	-187.556	-276.504
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.086.392</b>	<b>738.933</b>
1 Skat af årets resultat	-243.922	-163.835
<b>Årets resultat</b>	<b>842.470</b>	<b>575.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.100.000
Udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overføres til overført resultat	592.470	0
Disponeret fra overført resultat	0	-524.902
<b>Disponeret i alt</b>	<b>842.470</b>	<b>575.098</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	21.000.000	20.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.000.000</u>	<u>20.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.000.000</u></b>	<b><u>20.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	1.416
Periodeafgrænsningsposter	19.602	6.450
Tilgodehavender i alt	<u>19.602</u>	<u>7.866</u>
Likvide beholdninger	<u>90.668</u>	<u>155.084</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>110.270</u></b>	<b><u>162.950</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.110.270</u></b>	<b><u>20.662.950</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.656.743	5.064.273
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.956.743</u></b>	<b><u>5.114.273</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.418.344	1.308.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.418.344</u></b>	<b><u>1.308.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	12.836.633	13.030.412
	Deposita	231.000	231.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	215.000	215.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	128.986	2.740
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.411.619</u></b>	<b><u>13.479.152</u></b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	195.000	190.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	16.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.763	36.790
	Gæld til tilknyttede virksomheder	90.907	413.035
	Selskabsskat	2.740	101.645
	Anden gæld	1.154	3.555
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>323.564</u></b>	<b><u>761.525</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.735.183</u></b>	<b><u>14.240.677</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.110.270</u></b>	<b><u>20.662.950</u></b>
4	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
5	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2019	50.000	5.589.175	0	5.639.175
Årets overførte overskud eller underskud	0	-524.902	0	-524.902
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.100.000	0	1.100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.100.000	0	-1.100.000
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	5.064.273	0	5.114.273
Årets overførte overskud eller underskud	0	592.470	250.000	842.470
	<u>50.000</u>	<u>5.656.743</u>	<u>250.000</u>	<u>5.956.743</u>

## Noter

	1/7 2020 - 30/6 2021	1/4 2019 - 30/6 2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	128.986	153.385
Årets regulering af udskudt skat	110.344	10.450
Regulering af tidligere års skat	4.592	0
	<b>243.922</b>	<b>163.835</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	14.552.984	14.552.984
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b>14.552.984</b>	<b>14.552.984</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	5.947.016	5.947.016
Årets regulering til dagsværdi	500.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2021</b>	<b>6.447.016</b>	<b>5.947.016</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>21.000.000</b>	<b>20.500.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Der anvendes et afkastkrav på 3,75 %.

Afkastkravet er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.



## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,5	22.492.010	21.000.000	1.492.010
4	19.736.259	21.000.000	-1.263.741

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

	30/6 2021	30/6 2020
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.031.633	13.220.412
Heraf forfalder inden for 1 år	-195.000	-190.000
	<u>12.836.633</u>	<u>13.030.412</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.311.312</u>	<u>12.515.602</u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.311 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 21.000 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ejendomsadministrationsaftalen, som trådte i kraft d. 1. marts 2021, er uopsigelig de første 12 måneder. Herefter kan aftalen opsiges til ophør med 3 måneders forudgående varsel.

Der er givet transport i to realkreditpantebreve på hver 6.795 t.kr. til selskabets bankforbindelse.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Imbro Vækst - Aarhus City A/S, CVR-nr. 37829129 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen ses af Imbro Vækst - Aarhus City A/S.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.