

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

Årsrapport for
2019/20

CVR-nr. 37 82 91 29

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2020.

Carsten Bruun Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. april 2019 - 30. juni 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 20. november 2020

Direktion

Carsten Bruun Madsen

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. april 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 30. juni 2020 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 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 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 20. november 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	MB Langelandsgade ApS Lille Torv 6, 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 82 91 29
	Regnskabsår: 1. april - 30. juni
Direktion	Carsten Bruun Madsen Lars Thomsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	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 1.008.000 kr. mod 855.744 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 575.098 kr. mod 610.202 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.

Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. april 2019 - 30. juni 2020. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2018 - 31. marts 2019.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har valgt at indregne investeringsejendomme til dagsværdi, da ledelsen vurderer, at det giver et mere retvisende billede.

Ejendommen er i den forbindelse opskrevet med 6.097 t.kr., som påvirker egenkapitalen primo med 4.789 t.kr. og udskudt skat med 1.308 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter MB Langelandsgade ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>	1/4 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/3 2019
Bruttofortjeneste	1.008.000	855.744
Andre finansielle indtægter	7.437	6.391
Øvrige finansielle omkostninger	-276.504	-78.961
Resultat før skat	738.933	783.174
1 Skat af årets resultat	-163.835	-172.972
Årets resultat	575.098	610.202
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.100.000	0
Overføres til overført resultat	0	610.202
Disponeret fra overført resultat	-524.902	0
Disponeret i alt	575.098	610.202

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	20.500.000	20.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>20.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.500.000</u>	<u>20.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.416	644.210
Periodeafgrænsningsposter	6.450	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.866</u>	<u>644.210</u>
Likvide beholdninger	<u>155.084</u>	<u>638.272</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>162.950</u>	<u>1.282.482</u>
Aktiver i alt	<u>20.662.950</u>	<u>21.782.482</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>30/6 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	5.064.273	5.589.175
Egenkapital i alt	<u>5.114.273</u>	<u>5.639.175</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.308.000	1.297.550
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.308.000</u>	<u>1.297.550</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	13.030.412	14.058.166
Deposita	231.000	465.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	215.000	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.740	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.479.152</u>	<u>14.523.166</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	190.000	145.369
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.790	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	413.035	0
Selskabsskat	101.645	159.722
Anden gæld	3.555	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>761.525</u>	<u>322.591</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.240.677</u>	<u>14.845.757</u>
Passiver i alt	<u>20.662.950</u>	<u>21.782.482</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	1/4 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/3 2019
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	153.385	172.722
Årets regulering af udskudt skat	10.450	250
	<u>163.835</u>	<u>172.972</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. april 2019	<u>14.552.984</u>	<u>14.552.984</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>14.552.984</u>	<u>14.552.984</u>
Regulering til dagsværdi 1. april 2019	5.947.016	0
Årets regulering til dagsværdi	0	5.947.016
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	<u>5.947.016</u>	<u>5.947.016</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>20.500.000</u>	<u>20.500.000</u>
<p>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.</p> <p>Der anvendes et afkastkrav på 3,75 %</p> <p>Værdien er i øvrigt fastsat under hensyn til handlet værdi af ejendommen i regnskabsåret.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. april 2019	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>31/3 2019</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. april 2019	5.589.175	264.882
Korrektion som følge af ændret praksis	0	4.714.091
Årets overførte overskud eller underskud	-524.902	610.202
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.100.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.100.000	0
	<u>5.064.273</u>	<u>5.589.175</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.220.412	14.203.535
Heraf forfalder inden for 1 år	-190.000	-145.369
	<u>13.030.412</u>	<u>14.058.166</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.515.602</u>	<u>13.618.668</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.505 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 20.500 t.kr.		
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår.		

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.