



MB5 ApS

Rådhusørvet 1
8700 Horsens
CVR-nr. 39121891

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.02.2021

Michael Mølgaard Brixhuus
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

MB5 ApS

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

CVR-nr.: 39121891

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Michael Brixhuus, direktør

Benny Bach Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for MB5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 02.02.2021

Direktion

Michael Brixhuus
direktør

Benny Bach Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i MB5 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MB5 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 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.

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.

Aalborg, den 02.02.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drive underliggende projektselskaber med opførelse af investeringsejendomme samt investeringer i selskaber i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2020 udviser et overskud efter skat på 2.320 t.kr.

Egenkapitalen udgør 15.084 t.kr. pr. 31.12.2020

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.771.963	(3.100.020)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		953.369	0
Driftsresultat		2.725.332	(3.100.020)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		212.051	15.332.973
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		457.868	850.410
Andre finansielle indtægter		48.823	26.216
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(14.746)	(1.225.124)
Andre finansielle omkostninger		(1.108.913)	(548.079)
Årets resultat		2.320.415	11.336.376
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.320.415	11.336.376
Resultatdisponering		2.320.415	11.336.376

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		20.500.000	0
Materielle aktiver	1	20.500.000	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.464.463	5.906.496
Finansielle aktiver	2	1.464.463	5.906.496
Anlægsaktiver		21.964.463	5.906.496
Fremstillede varer og handelsvarer		1.500.000	2.060.000
Varebeholdninger		1.500.000	2.060.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		264.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.050.000	9.338.462
Andre tilgodehavender		3.483.865	2.802.322
Periodeafgrænsningsposter		600.000	600.000
Tilgodehavender		5.397.865	12.740.784
Likvide beholdninger		1.391.984	1.529.573
Omsætningsaktiver		8.289.849	16.330.357
Aktiver		30.254.312	22.236.853

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.414.463	5.806.496
Overført overskud eller underskud		13.619.131	6.906.683
Egenkapital		15.083.594	12.763.179
Bankgæld		13.181.707	2.348.677
Deposita		353.935	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		283.852	460.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.960.730
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.000.000	3.636.421
Anden gæld		351.224	67.326
Kortfristede gældsforpligtelser		15.170.718	9.473.674
Gældsforpligtelser		15.170.718	9.473.674
Passiver		30.254.312	22.236.853
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	5.806.496	6.906.683	12.763.179
Overført til reserver	0	(4.392.033)	4.392.033	0
Årets resultat	0	0	2.320.415	2.320.415
Egenkapital ultimo	50.000	1.414.463	13.619.131	15.083.594

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	19.329.236
Kostpris ultimo	19.329.236
Årets dagsværdireguleringer	1.170.764
Dagsværdireguleringer ultimo	1.170.764
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.500.000

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til erhvervmæssige benyttelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Greve.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,51% pr. 31.12.2020

En stigning i afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 1.987 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 1.550 t.kr. Et fald på afkastkravet med 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på 1.093 t.kr. og en ændring i egenkapitalen på 853 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme.

2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	100.000
Tilgange	50.000
Afgange	(100.000)
Kostpris ultimo	50.000
Opskrivninger primo	5.806.496
Andel af årets resultat	1.414.463
Tilbageførsel ved afgang	(5.806.496)
Opskrivninger ultimo	1.414.463
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.464.463

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Arsenalet Ringsted ApS	Horsens	ApS	100

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I forbindelse med selskabets salg af kapitalandele er der afgivet garanti på 1.000.000 kr., som udløber 04.05.2021. Selskabets bank har som sikkerhed herfor pantsat bankindestående på 1.000.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.400.000 kr. i varebeholdning med en regnskabsmæssig værdi på 1.500.000 kr. pr. 31.12.2020.

Der er deponeret ejerpantebrev nom. 13.432.000 kr. i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 20.500.000 kr. pr. 31.12.2020.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og handelsvarer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning omfatter herudover årets huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til salg, som måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.