

M-B Invest ApS

Kirkegårdsvej 2C

8000 Aarhus

CVR-nr.: 32835384

Årsrapport for

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. august 2025

Casper Grønlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	5
Balance pr. 30. juni 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	M-B Invest ApS Kirkegårdsvej 2C 8000 Aarhus
	CVR-nr.: 32835384 Hjemsted: Aarhus Stiftelsesdato: 6. april 2010 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Jeppe Birch Kofoed
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 23. august 2025 på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for M-B Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. august 2025

Direktion

Jeppe Birch Kofoed

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom, herunder udlejning, køb og salg og anden beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		1.681.158	1.611.602
Personaleomkostninger	1	-2.314	-2.228
Resultat før af- og nedskrivninger		1.678.844	1.609.374
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.050.000	300.150
Resultat før finansielle poster		2.728.844	1.909.524
Andre finansielle indtægter		0	34.289
Finansielle omkostninger		-1.178.150	-892.975
Resultat før skat		1.550.694	1.050.838
Skat af årets resultat	2	-308.858	-198.253
Årets resultat		1.241.836	852.585

	2024/25 kr	2023/24 kr
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte	400.000	400.000
Overført resultat	841.836	452.585
Resultatdisponering i alt	1.241.836	852.585

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		34.550.000	33.500.000
Anlægsaktiver i alt	3	34.550.000	33.500.000
Tilgodehavender			
Selskabsskat		2.780	3.648
Periodeafgrænsningsposter		64.654	64.284
Tilgodehavender i alt		67.434	67.932
Likvide beholdninger		63.320	231.950
Omsætningsaktiver i alt		130.754	299.882
Aktiver i alt		34.680.754	33.799.882

Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.889.692	10.047.857
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
Egenkapital i alt		11.369.692	10.527.857
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		693.093	495.093
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		21.583.461	21.728.585
Selskabsskat		44.858	116.220
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	21.628.319	21.844.805
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		303.000	261.000
Deposita		686.650	671.127
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		989.650	932.127
Gældsforpligtelser i alt		22.617.969	22.776.932
Passiver i alt		34.680.754	33.799.882
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Ultimo
	kr	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	80.000	10.047.856	400.000	10.527.856
Betalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	841.836	400.000	1.241.836
Egenkapital, ultimo	80.000	10.889.692	400.000	11.369.692

1. Personaleomkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Andre omkostninger til social sikring	2.314	2.228
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

2. Skat af årets resultat

	2024/25 kr	2023/24 kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	110.858	165.220
Årets udskudte skat	198.000	33.033
I alt	308.858	198.253

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr
Kostpris	
Kostpris 1. juli 2024	30.172.075
Regulering til dagsværdi	
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	3.327.925
Regulering til dagsværdi i året	1.050.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	4.377.925
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	34.550.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 20.446.793 kr

5. Dagsværdioplysninger

2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	34.550.000
Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)	1.050.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Dagsværdi niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som udgør 5,4 % for 2024/25

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 34.550 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %- point vil dagsværdien falde med 2.950 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %- point vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.552 t.kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 21.886, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 34.550.

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M-B Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen over aftaleperioden i overensstemmelse med aftalens indhold.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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. 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 låneoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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