

Morsø Boligudlejning ApS

N.C. Rasmussens Vej 4
7990 Øster Assels

CVR-nr. 29 14 02 86

Årsrapport for 2022



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Heidi Houmøller Seerup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Morsø Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Øster Assels, den 20. juni 2023

Direktion

Preben Houmøller Seerup
direktør

Bestyrelse

Heidi Houmøller Seerup

Preben Houmøller Seerup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Morsø Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Morsø Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 20. juni 2023

REVISION LIMFJORD
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 41 45 45 55

Allan Galsgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34272

Selskabsoplysninger

Selskabet	Morsø Boligudlejning ApS N.C. Rasmussens Vej 4 7990 Øster Assels
	Hjemmeside: www.seerup-boligudlejning.dk
	CVR-nr.: 29 14 02 86
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 12. oktober 2005
	Regnskabsår: 18. regnskabsår
	Hjemsted: Morsø
Bestyrelse	Heidi Houmøller Seerup Preben Houmøller Seerup
Direktion	Preben Houmøller Seerup, direktør
Revisor	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Bødkervej 12 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 130.350, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.352.765.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Morsø Boligudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 nettorealisationsværdi.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 netto- og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deposita, gæld til offentlige myndigheder samt gæld til ikke-koncernforbundet selskab.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		282.896	324.639
Personaleomkostninger	1	-19.300	-24.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		263.596	300.639
Afskrivninger		-34.019	-34.020
Resultat før finansielle poster		229.577	266.619
Finansielle omkostninger		-52.355	-52.335
Resultat før skat		177.222	214.284
Skat af årets resultat		-46.872	-54.824
Årets resultat		130.350	159.460
Overført resultat		130.350	159.460
		130.350	159.460

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		3.621.878	3.655.897
Materielle anlægsaktiver		<u>3.621.878</u>	<u>3.655.897</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.621.878</u>	<u>3.655.897</u>
Aktiver i alt		<u>3.621.878</u>	<u>3.655.897</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.227.765	1.097.415
Egenkapital		1.352.765	1.222.415
Gæld til realkreditinstitutter		1.695.612	1.865.448
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.695.612	1.865.448
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	175.000	172.000
Kreditinstitutter		98.141	72.819
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.162	2.163
Selskabsskat		34.872	40.824
Anden gæld	3	118.526	130.328
Deposita		144.800	149.900
Kortfristede gældsforpligtelser		573.501	568.034
Gældsforpligtelser i alt		2.269.113	2.433.482
Passiver i alt		3.621.878	3.655.897
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.097.415	1.222.415
Årets resultat	0	130.350	130.350
Egenkapital 31. december 2022	125.000	1.227.765	1.352.765

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	19.300	24.000
	<u>19.300</u>	<u>24.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.037.448	1.870.612	175.000	995.611
	<u>2.037.448</u>	<u>1.870.612</u>	<u>175.000</u>	<u>995.611</u>

3 Anden gæld

I anden gæld er der indregnet gæld til ikke koncernforbundet selskab på kr. 108.518.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør tkr. 3.622.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Heidi Houmøller Seerup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e0f30572-606a-4a7c-9c03-30891b330b4b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-30 10:47:34 UTC



Preben Houmøller Seerup (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 9d684a79-6333-4b40-a19b-b0ee01df4b45

IP: 81.27.xxx.xxx

2023-07-03 09:06:53 UTC



Preben Houmøller Seerup (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9d684a79-6333-4b40-a19b-b0ee01df4b45

IP: 81.27.xxx.xxx

2023-07-03 09:06:53 UTC



Allan Galsgaard (CVR valideret)

Revision Limfjord Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 41454555

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 64583e48-1af6-468e-94a9-b56d5b38b9c5

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-03 09:09:01 UTC



Heidi Houmøller Seerup (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: e0f30572-606a-4a7c-9c03-30891b330b4b

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-07-03 15:26:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: BY2KS-SINZUP-JXOV6-TT6ND-JF2NA-C11KQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>