

# **Martins og Nicolais Boligselskab ApS**

**Kalkværksvej 3B, 8500 Grenaa**

**CVR-nr. 32 32 22 98**

## **Årsrapport**

**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2020.

---

Martin Rene Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Martins og Nicolais Boligselskab 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. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 1. december 2020

### **Direktion**

Martin Rene Mortensen

Nicolai Johannes Mortensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Martins og Nicolais Boligselskab ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Martins og Nicolais Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Grenaa, den 1. december 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor  
mne35794

**Torben Thomsen**  
registreret revisor  
mne5811

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Martins og Nicolais Boligselskab ApS Kalkværksvej 3B 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 32 32 22 98
	Stiftet: 7. februar 2011
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Martin Rene Mortensen, Nelligevej 7, Grenaa Nicolai Johannes Mortensen, Engvangen 15, Grenaa
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af og investering i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 360 t.kr. mod 483 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.908 t.kr. mod 172 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af tab og nedskrivninger på andre tilgodehavender med 2.154 t.kr.

Ledelsen forventer at have positiv indtjening i det kommende år, og aflægger derved årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Ledelsen forventer således at kapitalen reetableres via positiv indtjening over de kommende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>360.364</b>	<b>483.251</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-94.546	-38.298
Andre driftsomkostninger	-2.154.220	-182.728
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.888.402</b>	<b>262.225</b>
Andre finansielle indtægter	81.387	43.387
Øvrige finansielle omkostninger	-45.311	-32.495
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.852.326</b>	<b>273.117</b>
Skat af årets resultat	-55.246	-100.754
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.907.572</b>	<b>172.363</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	172.363
Disponeret fra overført resultat	-1.907.572	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.907.572</b>	<b>172.363</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	1.702.896	2.822.204
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.782	37.386
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.732.678</u>	<u>2.859.590</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.732.678</u></b>	<b><u>2.859.590</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	102
Andre tilgodehavender	0	383.085
Periodeafgrænsningsposter	5.267	8.660
Tilgodehavender i alt	<u>5.267</u>	<u>391.847</u>
Likvide beholdninger	<u>52</u>	<u>38.296</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.319</u></b>	<b><u>430.143</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.737.997</u></b>	<b><u>3.289.733</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-739.180	1.168.392
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-659.180</b>	<b>1.248.392</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	47.264	112.556
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>47.264</b>	<b>112.556</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.129.887	1.561.399
Deposita	0	30.750
Selskabsskat	104.538	56.456
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.234.425	1.648.605
3 Kortfristet del af langfristet gæld	61.000	98.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	8.791
Selskabsskat	72.720	83.460
Anden gæld	971.768	89.929
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.115.488	280.180
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.349.913</b>	<b>1.928.785</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.737.997</b>	<b>3.289.733</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	996.029	1.076.029
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>172.363</u>	<u>172.363</u>
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	1.168.392	1.248.392
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.907.572</u>	<u>-1.907.572</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>-739.180</b></u>	<u><b>-659.180</b></u>

## Noter

	30/6 2020	30/6 2019		
<b>1. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. juli 2019	3.083.219	3.083.219		
Tilgang i årets løb	28.900	0		
Afgang i årets løb	-1.250.666	0		
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>1.861.453</b>	<b>3.083.219</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-261.015	-223.351		
Årets afskrivninger	-22.651	-37.664		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	125.109	0		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-158.557</b>	<b>-261.015</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>1.702.896</b>	<b>2.822.204</b>		
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. juli 2019	38.020	0		
Tilgang i årets løb	0	38.020		
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>38.020</b>	<b>38.020</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-634	0		
Årets afskrivninger	-7.604	-634		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-8.238</b>	<b>-634</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>29.782</b>	<b>37.386</b>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/6 2020</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>30/6 2020</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	1.190.887	61.000	1.129.887	928.000
Selskabsskat	104.538	0	104.538	0
	<b>1.295.425</b>	<b>61.000</b>	<b>1.234.425</b>	<b>928.000</b>

## Noter

---

### 4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.191 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 1.703 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Kalkværksvej 3 A-C, har selskabet stillet pant på i alt 44 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Martins og Nicolais Boligselskab 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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 modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.