

# MK Boligudlejning ApS

Hjulgagervej 15  
7730 Hanstholm

CVR-nr. 35 89 04 59

## Årsrapporten for 2019

(6. regnskabsår)



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 04/05 2020

---

Morten Odde Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse                               | 9           |
| Balance   | 10          |
| Noter til årsrapporten                          | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for MK Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Thisted, den 21. april 2020

### **Direktion**

Morten Odde Kristensen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejeren i MK Boligudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for MK Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 21. april 2020

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Mads Bjørndal  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne35856

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

MK Boligudlejning ApS  
Hjulmagervej 15  
7730 Hanstholm

CVR-nr.: 35 89 04 59

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 18. juni 2014

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

**Direktion**

Morten Odde Kristensen, direktør

**Revisor**

Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og udlejning af fast ejendom, samt dermed efter direktionens skøn forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 454.873, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.468.847.

### 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 MK Boligudlejning ApS for 2019 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 2019 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 |
|-----------------------|----------|-----------|
| Investeringsejendomme | 50 år    | 50 %      |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

#### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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.

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 provenuet 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>kr.           | 2018<br>kr.           |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |      | <u>1.047.839</u>      | <u>937.738</u>        |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> |      | <b>1.047.839</b>      | <b>937.738</b>        |
| Afskrivninger                                      |      | <u>-176.606</u>       | <u>-165.312</u>       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |      | <b>871.233</b>        | <b>772.426</b>        |
| Finansielle omkostninger                           | 1    | <u>-235.864</u>       | <u>-277.676</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                           |      | <b>635.369</b>        | <b>494.750</b>        |
| Skat af årets resultat                             | 2    | <u>-180.496</u>       | <u>-147.519</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                              |      | <u><b>454.873</b></u> | <u><b>347.231</b></u> |
| Overført resultat                                  |      | <u>454.873</u>        | <u>347.231</u>        |
|  |      | <u><b>454.873</b></u> | <u><b>347.231</b></u> |

## Balance 31. december 2019

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                       |      | 17.819.842        | 15.607.263        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>17.819.842</b> | <b>15.607.263</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>17.819.842</b> | <b>15.607.263</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 5.400             | 0                 |
| Andre tilgodehavender                       |      | 25.000            | 25.000            |
| Udskudt skatteaktiv                         |      | 8.602             | 11.624            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>39.002</b>     | <b>36.624</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>39.002</b>     | <b>36.624</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |      | <b>17.858.844</b> | <b>15.643.887</b> |

## Balance 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                  |      | 4.418.847         | 3.963.973         |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 3    | <b>4.468.847</b>  | <b>4.013.973</b>  |
| Kreditinstitutter i øvrigt                         |      | 680.911           | 0                 |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 10.361.065        | 9.669.894         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>11.041.976</b> | <b>9.669.894</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 520.000           | 315.500           |
| Banker   |      | 1.001.844         | 774.112           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 366.553           | 481.448           |
| Selskabsskat                                       |      | 119.474           | 101.402           |
| Anden gæld   |      | 340.150           | 287.558           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>2.348.021</b>  | <b>1.960.020</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>13.389.997</b> | <b>11.629.914</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>17.858.844</b> | <b>15.643.887</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                   |                   |

## Noter

|  | 2019<br>kr.                      | 2018<br>kr.                         |                           |                               |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>        |                                  |                                     |                           |                               |
| Andre finansielle omkostninger           | 235.864                          | 277.676                             |                           |                               |
|  | <b>235.864</b>                   | <b>277.676</b>                      |                           |                               |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>          |                                  |                                     |                           |                               |
| Beregnet skat                            | 177.474                          | 149.402                             |                           |                               |
| Årets udskudte skat                      | 3.022                            | -1.883                              |                           |                               |
|  | <b>180.496</b>                   | <b>147.519</b>                      |                           |                               |
| <b>3 Egenkapital</b>                     |                                  |                                     |                           |                               |
|  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr.   | Overført<br>resultat<br>kr.         | I alt<br>kr.              |                               |
| Egenkapital 1. januar 2019               | 50.000                           | 3.963.974                           | 4.013.974                 |                               |
| Årets resultat                           | 0                                | 454.873                             | 454.873                   |                               |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b>     | <b>50.000</b>                    | <b>4.418.847</b>                    | <b>4.468.847</b>          |                               |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                                  |                                     |                           |                               |
|  | Gæld<br>1. januar<br>2019<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>2019<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
| Kreditinstitutter i øvrigt               | 0                                | 780.911                             | 100.000                   | 320.000                       |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 9.985.394                        | 10.781.065                          | 420.000                   | 7.941.065                     |
|  | <b>9.985.394</b>                 | <b>11.561.976</b>                   | <b>520.000</b>            | <b>8.261.065</b>              |

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er deponeret følgende:

Realkreditpantebrev nom. 1.244.000 med pant i ejendommen Skovgade 14, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 1.313.000 med pant i ejendommen Skovgade 10, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 669.000 med pant i ejendommen Skovgade 10, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 640.000 med pant i ejendommen Østerbakken 40, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 908.000 med pant i ejendommen Østerbakken 38, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 579.000 med pant i ejendommen Nørrealle 26, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 1.280.000 med pant i ejendommen Skovgade 18, 7700 Thisted

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Realkredit er deponeret følgende:

Realkreditpantebrev nom. 2.000.000 med pant i ejendommen Skovgade 12, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 736.000 med pant i ejendommen Østerbakken 42, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 2.157.000 med pant i ejendommen Strømgade 1A, 7700 Thisted  
Realkreditpantebrev nom. 1.200.000 med pant i ejendomme Nørrealle 7, 7700 Thisted

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er deponeret følgende:

Ejerpantebrev nom. 400.000 med pant i ejendommen Skovgade 10, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 500.000 med pant i ejendommen Skovgade 12, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 300.000 med pant i ejendommen Skovgade 18, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 250.000 med pant i ejendommen Østerbakken 38 , 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 1.000.000 med pant i ejendommen Kai Lindbergs Gade 51, 7730 Hanstholm  
Ejerpantebrev nom. 460.000 med pant i ejendommen Østerbakken 42 , 7700 Thisted

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. statusdagen kr. 17.819.842.

# 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.”

## Morten Kristensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-163613589521

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-05-06 16:51:40Z

NEM ID 

## Mads Bjørndal (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28839200-RID:1204531595251

IP: 194.182.xxx.xxx

2020-05-07 04:06:35Z

NEM ID 

## Morten Kristensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-163613589521

IP: 2.111.xxx.xxx

2020-05-16 09:09:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YDC42-SKDHT-N767U-APA2X-YN67T-02DP6

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>