

# MK Boligudlejning ApS

Hjulmagervej 15  
7730 Hanstholm

CVR-nr. 35 89 04 59

## Årsrapport for 2022

(9. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Morten Odde Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 25. april 2023

### **Direktion**

Morten Odde Kristensen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

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

Vi har opstillet årsrapporten for MK 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 revisors 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 25. april 2023

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

Mads Bjørndal  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne35856

## **Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

MK Boligudlejning ApS  
Hjulgagervej 15  
7730 Hanstholm

CVR-nr.: 35 89 04 59

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 18. juni 2014

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Thisted

**Direktion**

Morten Odde Kristensen, direktør

**Revisor**

REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 317.695, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.239.416.

### 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme omfatter omkostninger såsom ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### 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. 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 salgsomkostninger 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>801.571</b>	<b>791.818</b>
Afskrivninger		-172.328	-179.198
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>629.243</b>	<b>612.620</b>
Finansielle indtægter		1.831	962
Finansielle omkostninger		-174.961	-215.575
<b>Resultat før skat</b>		<b>456.113</b>	<b>398.007</b>
Skat af årets resultat		-138.418	-94.664
<b>Årets resultat</b>		<b>317.695</b>	<b>303.343</b>
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Overført resultat		199.895	188.943
		<b>317.695</b>	<b>303.343</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		15.679.099	15.851.427
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.679.099</b>	<b>15.851.427</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.679.099</b>	<b>15.851.427</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.700
Andre tilgodehavender	1	539.769	480.012
Udskudt skatteaktiv		9.824	10.192
<b>Tilgodehavender</b>		<b>549.593</b>	<b>514.904</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>549.593</b>	<b>514.904</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.228.692</b>	<b>16.366.331</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.071.616	4.871.721
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>5.239.416</b>	<b>5.036.121</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		860.000	1.067.432
Gæld til realkreditinstitutter		8.625.051	8.975.817
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>9.485.051</b>	<b>10.043.249</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	492.648	457.000
Banker		335.872	294.271
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.400	5.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		260.446	182.060
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		29.975	27.592
Selskabsskat		58.050	16.446
Anden gæld		1.034	942
Deposita		320.800	303.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.504.225</b>	<b>1.286.961</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.989.276</b>	<b>11.330.210</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.228.692</b>	<b>16.366.331</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	4.871.721	114.400	5.036.121
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets resultat	0	199.895	117.800	317.695
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>5.071.616</b>	<b>117.800</b>	<b>5.239.416</b>

## Noter

2022

kr.

2021

kr.

**1 Andre tilgodehavender**

Posten andre tilgodehavender omfatter mellemregninger på kr. 539.769 til ikke koncernforbundne selskaber.

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	1.067.432	960.000	100.000	460.000
Gæld til realkreditinstitutter	9.432.817	9.017.699	392.648	6.993.702
	<b>10.500.249</b>	<b>9.977.699</b>	<b>492.648</b>	<b>7.453.702</b>

**3 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

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

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Realkredit er deponeret følgende:

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

## Noter

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 12A, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 300.000 med pant i ejendommen Skovgade 18A, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 250.000 med pant i ejendommen Østerbakken 38A, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 200.000 med pant i ejendommen Nørrealle 7, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 1.075.000 med pant i ejendommen Strømgade 3, 7700 Thisted  
Ejerpantebrev nom. 1.000.000 med pant i ejendommen Kai Lindbergs Gade 51, 7730 Hanstholm

Den regnskabsmæssige værdi af ovenstående grunde og bygninger udgør pr. statusdagen t.kr. 15.679.

# 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: 185.212.xxx.xxx

2023-06-30 10:22:39 UTC

NEM ID 

## Mads Bjørndal (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:18060273

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-06-30 10:26:40 UTC

NEM ID 

## Morten Kristensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: a497cb42-b45c-46a3-adfa-fe175eafd849

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-03 11:16:06 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: IAM5D-FXYED-OEIKX-IWPZ6-2GL4U-1E2YM

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