

MK Boligudlejning ApS

Hjulmagervej 15
7730 Hanstholm

CVR-nr. 35 89 04 59

Årsrapport for 2021

(8. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. juni 2022

Morten Odde Kristensen
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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 19. april 2022

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 2021 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 19. april 2022

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

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 2021

Stiftet: 18. juni 2014

Regnskabsår: 8. 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 2021 udviser et overskud på kr. 303.343, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.036.121.

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 2021 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 2021 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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		791.818	958.503
Afskrivninger		-179.198	-189.096
Resultat før finansielle poster		612.620	769.407
Finansielle indtægter		962	0
Finansielle omkostninger		-215.575	-230.824
Resultat før skat		398.007	538.583
Skat af årets resultat		-94.664	-161.652
Årets resultat		303.343	376.931
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Overført resultat		188.943	263.931
		303.343	376.931

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		15.851.427	17.630.746
Materielle anlægsaktiver		15.851.427	17.630.746
Anlægsaktiver i alt		15.851.427	17.630.746
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.700	0
Andre tilgodehavender		480.012	365.288
Udskudt skatteaktiv		10.192	10.410
Tilgodehavender		514.904	375.698
Omsætningsaktiver i alt		514.904	375.698
Aktiver i alt		16.366.331	18.006.444

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.871.721	4.682.778
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital		5.036.121	4.845.778
Kreditinstitutter i øvrigt		1.067.432	1.067.017
Gæld til realkreditinstitutter		8.975.817	9.955.402
Langfristede gældsforpligtelser	1	10.043.249	11.022.419
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	457.000	394.600
Banker		294.271	1.146.243
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		182.060	27.920
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		27.592	100.074
Selskabsskat		16.446	130.460
Anden gæld		304.192	338.950
Kortfristede gældsforpligtelser		1.286.961	2.138.247
Gældsforpligtelser i alt		11.330.210	13.160.666
Passiver i alt		16.366.331	18.006.444
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	4.682.778	113.000	4.845.778
Betalt ordinært udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets resultat	0	188.943	114.400	303.343
Egenkapital 31. december 2021	50.000	4.871.721	114.400	5.036.121

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 31. december 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	1.067.017	1.067.432	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	10.350.002	9.432.817	457.000	8.363.000
	11.417.019	10.500.249	457.000	8.363.000

2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

3 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

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. 15.851.