

Mariagerfjord Bolig ApS

Tåsingevej 5, 9500 Hobro
CVR-nr. 36 43 37 01

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.12.21

Bo Østergaard Svanholm
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Mariagerfjord Bolig ApS
Tåsingevej 5
9500 Hobro
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 36 43 37 01
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Bo Østergaard Svanholm
Jan Østergaard Svanholm

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Modervirksomhed

JBS Hobro ApS, Mariagerfjord

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 for Mariagerfjord Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 16. december 2021

Direktionen

Bo Østergaard Svanholm

Jan Østergaard Svanholm

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Mariagerfjord Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mariagerfjord Bolig ApS for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Hobro, den 16. december 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Carøe Sørensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28583

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drift-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30.09.21 samt de forventede driftsomkostninger for 2021/22. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra ejendommens vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets egenkapital og resultat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.20 - 30.09.21 udviser et resultat på DKK 36.511 mod DKK 179.210 for tiden 01.10.19 - 30.09.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 339.422.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	Bruttofortjeneste	71.888	90.141
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	167.358
	Resultat af primær drift	71.888	257.499
2	Finansielle indtægter	0	2.711
3	Finansielle omkostninger	-25.079	-62.727
	Resultat før skat	46.809	197.483
	Skat af årets resultat	-10.298	-18.273
	Årets resultat	36.511	179.210
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	36.511	179.210
	I alt	36.511	179.210

AKTIVER		30.09.21	30.09.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.050.000	1.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.050.000	1.050.000
	Anlægsaktiver i alt	1.050.000	1.050.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	43.390
	Andre tilgodehavender	1.250	889.917
	Periodeafgrænsningsposter	15.844	19.805
	Tilgodehavender i alt	17.094	953.112
	Likvide beholdninger	66.859	0
	Omsætningsaktiver i alt	83.953	953.112
	Aktiver i alt	1.133.953	2.003.112

PASSIVER		30.09.21	30.09.20
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		289.422	252.911
Egenkapital i alt		339.422	302.911
Hensættelser til udskudt skat		13.439	13.439
Hensatte forpligtelser i alt		13.439	13.439
Gæld til øvrige kreditinstitutter		0	1.444.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.950	3.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.500	25.354
Gæld til tilknyttede virksomheder		720.044	0
Deposita		33.300	33.900
Selskabsskat		10.298	4.834
Anden gæld		0	175.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		781.092	1.686.762
Gældsforpligtelser i alt		781.092	1.686.762
Passiver i alt		1.133.953	2.003.112

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20		
Saldo pr. 01.10.19	50.000	73.701
Forslag til resultatdisponering	0	179.210
Saldo pr. 30.09.20	50.000	252.911
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21		
Saldo pr. 01.10.20	50.000	252.911
Forslag til resultatdisponering	0	36.511
Saldo pr. 30.09.21	50.000	289.422

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ledelse har anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast, jf. årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder hovedelementerne, lejeindtægter fratrukket drift-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30.09.21 samt de forventede driftsomkostninger for 2021/22. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret ud fra ejendommens vedligeholdelsesstand. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ændringer i de anvendte afkastprocenter vil have stor indflydelse på selskabets egenkapital og resultat.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<hr/>		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.711
<hr/>		
I alt	0	2.711
<hr/>		

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.600	0
Renteomkostninger i øvrigt	16.479	38.543
Øvrige finansielle omkostninger	0	24.184
<hr/>		
I alt	25.079	62.727
<hr/>		

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.21	1.050.000	1.050.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ved beregning af ejendommens dagsværdi er anvendt følgende afkastprocenter:

Afkastprocent udgør 10%

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. De anvendte afkastprocenter har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Ved en reduktion af afkastprocenten med 0,5 % vil ejendommens værdi stige til t.DKK 1.105. Ved en forhøjelse af afkastprocenten med 0,5 % vil ejendommens værdi falde til t.DKK 1.000.

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 30.09.21 samt de forventede driftsomkostninger for 2021/22. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for ejendommen, der er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstandard.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.