



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

M & F BOLIG APS
NØRRE UTTRUP TORV 15, 9400 NØRRESUNDBY
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2024

Jesper Feldgaard

CVR-NR. 36 54 18 14

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	M & F Bolig ApS Nørre Uttrup Torv 15 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 36 54 18 14 Stiftet: 12. februar 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Herman Feldgaard Anders Sten Matthiasen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for M & F Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 8. juli 2024

Direktion:

Jesper Herman Feldgaard

Anders Sten Matthiasen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i M & F Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M & F Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 8. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33680

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med boligudlejning til helårsbeboelse samt køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, udvisende et overskud, anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi og er nærmere beskrevet i note til investeringsejendomme. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne, henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		229.727	73.703
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	-200.000
DRIFTSRESULTAT		429.727	-126.297
Andre finansielle indtægter.....		0	1.103.876
Øvrige finansielle omkostninger.....		-353.519	-307.646
RESULTAT FØR SKAT		76.208	669.933
Skat af årets resultat.....	1	-17.700	-148.673
ÅRETS RESULTAT		58.508	521.260
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		58.508	521.260
I ALT		58.508	521.260

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		8.600.000	8.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.600.000	8.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.600.000	8.400.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		78.000	0
Tilgodehavender.....		78.000	0
Likvide beholdninger.....		0	26.295
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		78.000	26.295
AKTIVER.....		8.678.000	8.426.295
PASSIVER			
Anpartskapital.....		51.000	51.000
Overført resultat.....		2.150.969	2.092.461
EGENKAPITAL.....		2.201.969	2.143.461
Hensættelser til udskudt skat.....		351.366	333.666
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		351.366	333.666
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.715.350	2.792.906
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.715.350	2.792.906
Gæld til realkreditinstitutter.....		226.059	208.367
Gæld til pengeinstitutter.....		2.549.073	2.353.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.500	17.500
Selskabsskat.....		0	71.804
Anden gæld.....		616.683	497.262
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.964
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.409.315	3.156.262
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.124.665	5.949.168
PASSIVER.....		8.678.000	8.426.295
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	51.000	2.092.461	2.143.461
Forslag til resultatdisponering.....		58.508	58.508
Egenkapital 31. december 2023.....	51.000	2.150.969	2.201.969

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	177.804	
Regulering af udskudt skat	17.700	-29.131	
	17.700	148.673	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
kr.			
Kostpris 1. januar 2023		6.820.884	
Overførsel		0	
Kostpris 31. december 2023		6.820.884	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023		1.579.116	
Årets værdireguleringer		200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023		1.779.116	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		8.600.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Lejligheder, Aalborg
kr.		
Dagsværdi 31. december 2023		8.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		200.000

Dagsværdi for investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme beliggende i København består af udlejning til henholdsvis erhverv og beboelse. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 350 400 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25 - 5,75%, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
kr.					
Gæld til realkreditinstitutter	2.941.409	226.059	2.649.704	3.001.273	
	2.941.409	226.059	2.649.704	3.001.273	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. 2.941 tkr. samt ejerpantebreve til pengeinstitut på 500 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.600 tkr. på balancedagen.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev på nom. 31 tkr. til ejerforening i ovenstående ejendomme.

2023

2022

Medarbejderforhold

5

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M & F Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.