Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab

Møllegade 71
6400 Sønderborg
T 7870 6400
E sonderborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 38 95 13 94
FSR - danske revisorer

MF Housing 2021 ApS

Kærvej 64
6400 Sønderborg

Årsrapport for 2022
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

Mark August Ege Jørgensen
dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Noter	14

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MF Housing 2021 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.

Sønderborg, den 22. juni 2023

Direktion

Mark August Ege Jørgensen
direktør

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i MF Housing 2021 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for MF Housing 2021 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Sønderborg, den 22. juni 2023

Revisionscentret Sønderborg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg CMA
Registreret revisor
MNE-nr. mne17021

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at drive erhvervsmæssig udlejning af ejendomme til bolig og erhvervsformål og de dermed tilhørende aktiviteter mm.

Usikkerhed ved indregning og måling
Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Ledelsen har fastsat dagsværdien udfra en afkastbaseret model og der har ikke været foretaget en vurdering af sagkyndig.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af invesFteringsejendomme og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene på de enkelte ejendomme, fx. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingen kan omfatte ændringer i ejendommenes anvendelse, forbedringer, moderniseringer, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.384.813, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.224.736.

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MF Housing 2021 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Anvendt regnskabspraksis

Bruttolejeindtægter
Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig- og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset i resultatopgørelsen jfr. den indgåede lejekontrakt.

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendommenes driftsudgifter
Ejendommens driftsudgifter omfatter, ejendomsforsikringer, ejendomsskat, renovation og vedligeholdelse m.m.. som ikke betales af lejer.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år tager udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015 og indeholder følgende hovedelementer:

1) Årlige lejeindtægter

2) +/- eventulle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje

3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)

4) -administration

= nettoresultat (sum 1 til 4)

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Anvendt regnskabspraksis

5) / afkastprocent

= kapitaliseret nettoresultat / afkastprocent (5)/ 100)

6) refusionssaldi

7) - korrektioner til dagsværdi

8)= Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

1) Årlige lejeindtæger

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2022. For ledige arealer er anslået en forsigtigt markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bla. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig- og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendommene hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold

6) Refusionssald

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Anvendt regnskabspraksis

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt.1 , frem til tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat

før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkast krav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,75 - 7,75, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Finansielle anlægsaktiver
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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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 nettorealisationsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoprovenuet 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Bruttofortjeneste		**2.508.308**	**2.330**
Personaleomkostninger	2	-1.026.471	-763
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**1.481.837**	**1.567**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-840.438	0
Resultat før finansielle poster		**641.399**	**1.567**
Finansielle indtægter		3.045.574	3
Finansielle omkostninger		-591.138	-672
Resultat før skat		**3.095.835**	**898**
Skat af årets resultat		-711.022	-235
Årets resultat		**2.384.813**	**663**
Overført resultat		2.384.813	663
		2.384.813	**663**

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		35.459.562	36.300
Materielle anlægsaktiver		**35.459.562**	**36.300**
Anlægsaktiver i alt		**35.459.562**	**36.300**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.936	21
Andre tilgodehavender		7.086	1.003
Selskabsskat		0	226
Tilgodehavender		**45.022**	**1.250**
Likvide beholdninger		**758.002**	**403**
Omsætningsaktiver i alt		**803.024**	**1.653**
Aktiver i alt		**36.262.586**	**37.953**

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overkurs ved emission		0	137
Overført resultat		3.184.736	663
Egenkapital		**3.224.736**	**840**
Hensættelse til udskudt skat		3.574.000	3.545
Hensatte forpligtelser i alt		**3.574.000**	**3.545**
Gæld til realkreditinstitutter		20.210.428	23.815
Deposita		1.006.852	973
Langfristede gældsforpligtelser	4	**21.217.280**	**24.788**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	705.958	974
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25
Selskabsskat		682.022	0
Anden gæld		6.819.534	7.771
Periodeafgrænsningsposter		14.056	10
Kortfristede gældsforpligtelser		**8.246.570**	**8.780**
Gældsforpligtelser i alt		**29.463.850**	**33.568**
Passiver i alt		**36.262.586**	**37.953**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

MF Housing 2021 ApS har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendommene til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendommene i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne regulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

	2022 kr.	2021 t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.009.189	747
Andre omkostninger til social sikring	15.201	11
Andre personaleomkostninger	2.081	5
	1.026.471	**763**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-840.438	0
Værdiregulering investeringsejendomme	**-840.438**	**0**
	-840.438	**0**

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.789.796	20.916.386	705.958	17.232.227
Deposita	971.157	1.006.852	0	0
	25.760.953	**21.923.238**	**705.958**	**17.232.227**

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.916, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr.35.460.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.400 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Broager Sparekasse har desuden indtrædelsesret i de af DLR stillede garantier.

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Kindberg

Navnet returneret af dansk NemID var:
Claus Kindberg
Revisor
ID: 71230945
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 15:17:01
Underskrevet med NemID

Mark Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mark August Ege Jørgensen
Direktør
ID: 7ed75f6a-172b-48e8-be0f-642712f561a1
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 21:41:30
Underskrevet med MitID

Mark Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mark August Ege Jørgensen
Dirigent
ID: 7ed75f6a-172b-48e8-be0f-642712f561a1
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 21:41:30
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 677aa1pqutS250320943

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur