



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. juli 2022

---

Jesper Feldgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jesper Herman Feldgaard Anders Sten Matthiasen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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 13. juli 2022

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 2021 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 13. juli 2022

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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme er indregnet til et afkast på 6% 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.

Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 39 tkr., hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>285.490</b>	<b>159.117</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-20.000	-146.524
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>265.490</b>	<b>12.593</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-212.999	-459.900
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>52.491</b>	<b>-447.307</b>
Skat af årets resultat.....	1	-13.580	78.442
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>38.911</b>	<b>-368.865</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		38.911	-368.865
<b>I ALT</b> .....		<b>38.911</b>	<b>-368.865</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		8.600.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.600.000	8.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.600.000</b>	<b>8.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		15.978	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		118.000	40.000
Tilgodehavender.....		133.978	40.000
Likvide beholdninger.....		26.518	1.142.658
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>160.496</b>	<b>1.182.658</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.760.496</b>	<b>9.682.658</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		51.000	51.000
Overført overskud.....		1.571.201	1.532.290
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.622.201</b>	<b>1.583.290</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		362.797	349.217
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>362.797</b>	<b>349.217</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.954.489	4.076.640
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.954.489	4.076.640
Prioritetsgæld.....		123.184	122.265
Gæld til pengeinstitutter.....		2.330.436	2.677.376
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	11.783
Anden gæld.....		367.389	862.087
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.821.009	3.673.511
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.775.498</b>	<b>7.750.151</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.760.496</b>	<b>9.682.658</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	4		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	5		
<b>Medarbejderforhold</b>	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	51.000	1.532.290	1.583.290
Forslag til resultatdisponering.....		38.911	38.911
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>51.000</b>	<b>1.571.201</b>	<b>1.622.201</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	13.580	-78.442	
	<b>13.580</b>	<b>-78.442</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2021.....	6.700.884	
Overførsel.....	0	
Tilgang.....	120.000	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>6.820.884</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	1.799.116	
Årets værdireguleringer.....	-20.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>1.779.116</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>8.600.000</b>	

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

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	8.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-20.000

*Dagsværdi for investeringsejendommene*

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg Kommune og er indregnet til dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed m.m. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.077.673	123.184	3.461.753	4.198.905	
	<b>4.077.673</b>	<b>123.184</b>	<b>3.461.753</b>	<b>4.198.905</b>	

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Til sikkerhed for gæld er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. 4.112 tkr. samt ejerpantebreve til pengeinstitut på 500 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 8.600 tkr.

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

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

5

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. 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 ejendommene.

2021

2020

**Medarbejderforhold**

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M & F Bolig ApS for 2021 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 ikke 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

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 salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til at blive taget i brug. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen

## 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 nettosalgspris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

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.