

M & F Bolig ApS

c/o Jesper Feldgaard, Thuresensvej 9, 9400 Nørresundby
CVR-nr. 36 54 18 14

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 9. juli 2025

Jesper Feldgaard

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	M & F Bolig ApS c/o Jesper Feldgaard Thuresensvej 9 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 9. juli 2025

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 2024 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 9. juli 2025

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 udviser et underskud på 981 tkr. og er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med -764 tkr.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		53.885	229.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-764.455	200.000
Driftsresultat		-710.570	429.727
Øvrige finansielle omkostninger		-544.881	-353.519
Resultat før skat		-1.255.451	76.208
Skat af årets resultat	1	274.921	-17.700
Årets resultat		-980.530	58.508
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-980.530	58.508
I alt		-980.530	58.508

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		11.600.000	8.600.000
Materielle anlægsaktiver	2	11.600.000	8.600.000
Anlægsaktiver		11.600.000	8.600.000
<hr/>			
Tilgodehavende selskabsskat		28.000	78.000
Tilgodehavender		28.000	78.000
Omsætningsaktiver		28.000	78.000
<hr/>			
Aktiver		11.628.000	8.678.000
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		51.000	51.000
Overført resultat		1.170.439	2.150.969
Egenkapital		1.221.439	2.201.969
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		76.445	351.366
Hensatte forpligtelser		76.445	351.366
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.482.638	2.715.350
Gæld til pengeinstitutter		3.555.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.037.638	2.715.350
Gæld til realkreditinstitutter		400.431	226.059
Gæld til pengeinstitutter		3.026.154	2.549.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Anden gæld		848.393	616.683
Kortfristede gældsforpligtelser		4.292.478	3.409.315
Gældsforpligtelser		10.330.116	6.124.665
<hr/>			
Passiver		11.628.000	8.678.000
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	51.000	2.150.969	2.201.969
Forslag til resultatdisponering		-980.530	-980.530
Egenkapital 31. december 2024	51.000	1.170.439	1.221.439

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-274.921	17.700
	-274.921	17.700

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.820.884
Overførsel	0
Tilgang	3.764.455
Kostpris 31. december 2024	10.585.339
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	1.779.116
Årets værdireguleringer	-764.455
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.014.661
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	11.600.000

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

kr.	Lejligheder, Aalborg
Dagsværdi 31. december 2024	11.600.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-764.455

Dagsværdi for investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aalborg, består af udlejning til 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 140 - 190 tkr. under hensyntagen til omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25 - 5,75%, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.883.069	400.431	2.482.637	2.941.409
Gæld til pengeinstitutter	3.555.000	0	3.555.000	0
	6.438.069	400.431	6.037.637	2.941.409

Noter

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 2.883 tkr. samt ejerpantebreve til pengeinstitut på 500 tkr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.200 tkr. på balancedagen.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 3.555 tkr. er der afgivet i pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.400 tkr. på balancedagen.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev på nom. 42 tkr. til ejerforening i ovenstående ejendomme.

	2024	2023
--	------	------

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M & F Bolig ApS for 2024 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 administration, bankgebyrer, forsikringer 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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.