

**M & G Bolig ApS**  
Grarupvej 8, 7330 Brande

CVR-nr. 43 92 81 98

**Årsrapport**

**1. oktober 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2025.

---

Morten Rix Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for M & G Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 28. januar 2025

### Direktion

Gry Emborg Månsson  
direktør

Morten Rix Larsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til anpartshaverne i M & G Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M & G Bolig ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Ikast, den 28. januar 2025

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Helle Medom Jensen

statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	M & G Bolig ApS Grarupvej 8 7330 Brande
	CVR-nr.: 43 92 81 98 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Gry Emborg Månsson, direktør Morten Rix Larsen, direktør
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 206 t.kr. mod -1 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendom, som er beliggende i Midtjylland. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom er anvendt et afkastkrav på 6,5 %. Såfremt afkastkravet ændres med 0,5 %, vil det ændre ejendommens værdi mellem -293 t.kr. og 341 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Midtjylland.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for M & G Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendommen samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2023 - 30/9 2024	16/3 2023 - 30/9 2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>205.931</b>	<b>-898</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	762.280	0
Øvrige finansielle omkostninger	-188.394	-6.794
<b>Resultat før skat</b>	<b>779.817</b>	<b>-7.692</b>
1 Skat af årets resultat	-171.914	1.692
<b>Årets resultat</b>	<b>607.903</b>	<b>-6.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	607.903	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>607.903</b>	<b>-6.000</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>4.179.000</u>	<u>3.039.020</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.179.000</u>	<u>3.039.020</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.179.000</u></b>	<b><u>3.039.020</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	1.692
	Andre tilgodehavender	10.549	53.777
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.021</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.570</u>	<u>55.469</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.915</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>20.570</u></b>	<b><u>58.384</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.199.570</u></b>	<b><u>3.097.404</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	601.902	-6.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>641.902</u></b>	<b><u>34.000</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	168.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>168.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.424.949	2.482.970
4	Deposita	81.650	29.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.506.599</u>	<u>2.512.720</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	46.146	36.000
	Gæld til pengeinstitutter	370.522	68.135
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	438.569	421.400
	Selskabsskat	2.222	0
	Anden gæld	6.810	21.349
	Periodeafgrænsningsposter	3.800	3.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>883.069</u>	<u>550.684</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.389.668</u></b>	<b><u>3.063.404</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.199.570</u></b>	<b><u>3.097.404</u></b>

### 5 Oplysninger om dagsværdi

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 16. marts 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.000	-6.000
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	-6.000	34.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	607.902	607.902
	<b>40.000</b>	<b>601.902</b>	<b>641.902</b>

## Noter

	1/10 2023 - 30/9 2024	16/3 2023 - 30/9 2023
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.222	0
Årets regulering af udskudt skat	169.692	-1.692
	<b>171.914</b>	<b>-1.692</b>
	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2023	3.039.020	0
Tilgang i årets løb	377.700	3.039.020
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<b>3.416.720</b>	<b>3.039.020</b>
Årets regulering til dagsværdi	762.280	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2024</b>	<b>762.280</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>4.179.000</b>	<b>3.039.020</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom på i alt 417 m<sup>2</sup> beliggende i Midtjylland. Investeringsejendommen indeholder 6 lejemål.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,5

Driftsafkast udgør 266 t.kr., som er baseret på en årlig leje på 393 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på i alt 127 t.kr.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.179 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 293 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 341 t.kr.

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.471.095	2.518.970
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-46.146</u>	<u>-36.000</u>
	<b><u>2.424.949</u></b>	<b><u>2.482.970</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.249.274</u>	<u>2.318.000</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	81.650	29.750
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>81.650</u></b>	<b><u>29.750</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>81.650</u>	<u>29.750</u>

## Noter

---

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2024	4.179.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>762.280</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.471 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 4.179 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

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.

## Gry Emborg Månsson

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gry Emborg Månsson

Direktør

ID: a9eb1c25-76be-450f-bd64-26ddcf5fab90

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 09:45:59

Underskrevet med MitID



## Morten Rix Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Rix Larsen

Direktør

ID: 96e0ff0d-5904-4c01-ac2f-a1af0da4b172

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 10:56:01

Underskrevet med MitID



## Helle Medom Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Medom Jensen

Revisor

ID: 649ee69b-5f00-497f-8013-ec048a487ee6

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 11:16:27

Underskrevet med MitID



## Morten Rix Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Rix Larsen

Dirigent

ID: 96e0ff0d-5904-4c01-ac2f-a1af0da4b172

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2025 kl.: 15:05:32

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 83f273quxTQ252310574

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](http://www.esignatur.dk).