

MK Boligudlejning ApS

Hjulgagervej 15, 7730 Hanstholm
CVR-nr. 35 89 04 59

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.06.25

Morten Kristensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

MK Boligudlejning ApS
Hjulmagervej 15
7730 Hanstholm
Hjemsted: Thisted
CVR-nr.: 35 89 04 59
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Kristensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for MK Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanstholm, den 26. juni 2025

Direktionen

Morten Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i MK Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for MK Boligudlejning ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hurup Thy, den 26. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Bjørndal

Reg. revisor
MNE-nr. mne35856

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	967.763	970.914
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-172.328	-172.328
Resultat af primær drift	795.435	798.586
2 Finansielle indtægter	9.800	2.387
3 Finansielle omkostninger	-419.718	-376.703
Resultat før skat	385.517	424.270
Skat af årets resultat	-120.560	-132.914
Årets resultat	264.957	291.356
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	122.000
Overført resultat	197.457	169.356
I alt	264.957	291.356

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.059.443	15.506.771
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.059.443	15.506.771
	Anlægsaktiver i alt	16.059.443	15.506.771
	Udskudt skatteaktiv	9.262	9.306
	Andre tilgodehavender	288.189	394.319
	Tilgodehavender i alt	297.451	403.625
	Likvide beholdninger	1.000.759	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.298.210	403.625
	Aktiver i alt	17.357.653	15.910.396

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.438.429	5.240.972
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	67.500	122.000
	Egenkapital i alt	5.555.929	5.412.972
4	Gæld til realkreditinstitutter	8.865.942	8.269.850
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	310.000	560.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.175.942	8.829.850
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	606.472	569.354
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	426.043	421.364
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	885.559	164.934
	Deposita	327.850	321.250
	Selskabsskat	61.207	65.395
	Anden gæld	318.651	119.877
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.625.782	1.667.574
	Gældsforpligtelser i alt	11.801.724	10.497.424
	Passiver i alt	17.357.653	15.910.396

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	50.000	5.240.972	122.000	5.412.972
Betalt udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Forslag til resultatdisponering	0	197.457	67.500	264.957
Saldo pr. 31.12.24	50.000	5.438.429	67.500	5.555.929

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med handel og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	2024 DKK	2023 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.506	2.387
Renteindtægter i øvrigt	7.294	0
I alt	9.800	2.387

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.059	0
Renteomkostninger i øvrigt	409.159	376.703
Øvrige finansielle omkostninger	2.500	0
Øvrige finansielle omkostninger	411.659	376.703
I alt	419.718	376.703

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	406.472	6.714.685	9.272.414	8.639.204
Gæld til øvrige kreditinstitutter	200.000	0	510.000	760.000
I alt	606.472	6.714.685	9.782.414	9.399.204

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med Nykredit Realkredit A/S er deponeret følgende:

Realkreditpantebrev nom. 1.313.000 med pant i ejendommen Skovgade 10, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 1.244.000 med pant i ejendommen Skovgade 14, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 1.280.000 med pant i ejendommen Skovgade 18A, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 669.000 med pant i ejendommen Østerbakken 38A, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 640.000 med pant i ejendommen Østerbakken 40, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 579.000 med pant i ejendommen Nørrealle 26C, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 1.045.000 med pant i ejendommen Skovgade 10, 7700 Thisted

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Realkredit er deponeret følgende;

Realkreditpantebrev nom. 2.000.000 med pant i ejendommen Skovgade 12A, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 2.157.000 med pant i ejendommen Strømgade 1, 7700 Thisted
Realkreditpantebrev nom. 1.200.000 med pant i ejendommen Nørrealle 7, 7700 Thisted

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er deponeret følgende:

Ejerpantebrev nom. 400.000 med pant i ejendommen Skovgade 10, 7700 Thisted
Ejerpantebrev nom. 500.000 med pant i ejendommen Skovgade 12A, 7700 Thisted
Ejerpantebrev nom. 300.000 med pant i ejendommen Skovgade 18A, 7700 Thisted
Ejerpantebrev nom. 250.000 med pant i ejendommen Østerbakken 38A, 7700 Thisted
Ejerpantebrev nom. 200.000 med pant i ejendommen Nørrealle 7, 7700 Thisted
Ejerpantebrev nom. 1.075.000 med pant i ejendommen Strømgade 3, 7700 Thisted
Ejerpantebrev nom. 1.000.000 med pant i ejendommen Kai Lindbergs Gade 51, 7730
Hanstholm

Den regnskabsmæssige værdi af ovenstående grunde og bygninger udgør pr. statusdagen
t.kr. 16.059

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendel-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

sen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.