

*M&H Ejendomme ApS
Emdrupgårdsvej 10
2400 København NV*

CVR-nr: 25 05 67 79

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

Penneo dokumentnøgle: SYOGH-MLWH6-L330-5F5V2-FU24D-YC611

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/6 2022

Michael Schou
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Brøndby - Frederiksberg
Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for M&H Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 18. april 2022

Direktion

Michael Schou

Til kapitalejerne i M&H Ejendomme ApS**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M&H Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 18. april 2022

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Lars Steinbach
Registreret revisor
mne18599

Selskabet M&H Ejendomme ApS
Emdrupgårdsvej 10
2400 København NV

CVR-nr.: 25 05 67 79

Direktion Michael Schou

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskabet for M&H Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Ændring af anvendt regnskabspraksis som følge af fejl

Huslejeforpligtelse for 2019 har ikke været afsat grundet allonge til lejekontrakt og da allonge efterfølgende er tilbagekaldt er forpligtelse indregnet.

Som følge heraf er følgende korrektioner foretaget til åbningsbalancen for 2020.

Egenkapital primo for regnskabsåret 2020 er korrigeret og øget med TDKK 733 og mellemregning med associeret selskab er reduceret og korrigeret tilsvarende med TDKK 733

Årets resultat for indeværende år er ikke påvirket af korrektionen. Årets resultat i sammenligningsåret er ikke påvirket af korrektionen.

Sammenligningstallene er tilpasset de nævnte korrektioner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andelens og investeringsejendommens driftsomkostninger

Andelens driftsomkostninger omfatter vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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**Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede økonomiske levetid.

Der indgår forventede økonomiske levetider som følger:

Andelsbolig (brugsret til andelsbolig) 50 år

Brugsret afskrives over en længere periode end 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som brugsretten er knyttet til.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret

med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionskostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021 DKK	2020 DKK
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.651.544	2.575.227
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-524.906	-606.743
Andre eksterne omkostninger	-35.367	-24.100
BRUTTORESULTAT	2.091.271	1.944.384
1 Personaleomkostninger	-363.873	-422.459
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-29.499	-29.501
DRIFTSRESULTAT	1.697.899	1.492.424
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.456	31.433
Andre finansielle omkostninger	-197.217	-193.276
RESULTAT FØR SKAT	1.519.138	1.330.581
Skat af årets resultat	-505.011	-295.591
ÅRETS RESULTAT	1.014.127	1.034.990
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	226.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.200.000	0
Overført resultat	-185.873	808.990
DISPONERET I ALT	1.014.127	1.034.990

AKTIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Andelsbolig	1.239.000	1.268.500
Immaterielle anlægsaktiver	1.239.000	1.268.500
Investeringsejendomme	8.855.000	5.980.000
Materielle anlægsaktiver	8.855.000	5.980.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.354.978	1.884.126
Finansielle anlægsaktiver	1.354.978	1.884.126
ANLÆGSAKTIVER	11.448.978	9.132.626
Likvide beholdninger	424.535	455.886
OMSÆTNINGSAKTIVER	424.535	455.886
AKTIVER	11.873.513	9.588.512

PASSIVER

	2021 DKK	2020 DKK
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.323.250	3.509.122
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	226.000
EGENKAPITAL	3.403.250	3.815.122
Hensættelse til udskudt skat	130.517	137.007
HENSATTE FORPLIGTELSER	130.517	137.007
Kreditinstitutter	4.977.007	4.011.857
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.977.007	4.011.857
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	420.000	270.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.673	24.000
Gæld til associerede virksomheder	1.221.113	542.442
Selskabsskat	475.690	291.152
Anden gæld	484.445	496.932
Periodeafgrænsningsposter	227.630	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	476.188	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.362.739	1.624.526
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.339.746	5.636.383
PASSIVER	11.873.513	9.588.512

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2021 DKK	2020 DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	358.864	419.053
Andre omkostninger til social sikring	5.009	3.406
Personaleomkostninger i alt	363.873	422.459

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	4.281.856	5.397.007	420.000	3.496.264
	4.281.856	5.397.007	420.000	3.496.264

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke indregnet udskudt skatteaktiv af de immaterielle anlægsaktiver.
Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på DKK 4.199.000, 1.575.000 og DKK 1.500.000 med pant i hhv. ejendommen Vodroffsvej 13 og Vodroffsvej 13 A, 1900 Frederiksberg C., Kastaniegårdsvej 30, 4760 Vordingborg og Kalvehave Færgesgård, lejl. 24. Pantsætningen dækker alt mellemværende med Handelsbanken som pr. statusdag andrager TDKK 5.397.

M&H Ejendomme ApS kautionerer ubegrænset for Plan-A Terapi- og Kursuscenter ApS' engagement overfor Handelsbanken.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Borup Schou

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-207343860342

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-06-10 12:42:42 UTC

NEM ID 

Lars Steinbach

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:33059822

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-06-11 16:06:00 UTC

NEM ID 

Michael Borup Schou

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-207343860342

IP: 93.163.xxx.xxx

2022-06-11 17:18:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5V0GH-MLWH6-L3S3O-5F5V2-FU24D-YC6J1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>