

MHM BYG ApS

Arresøvænget 4
3300 Frederiksværk

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/03/2018

Morten Madsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

MHM BYG ApS
Arresøvænget 4
3300 Frederiksværk

CVR-nr: 29172757
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Revisor

Dupont Revision
Hovedgaden 8, 1 A
3460 Birkerød
DK Danmark

CVR-nr: 26563976
P-enhed: 1009056722

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for MHM Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 28/02/2018

Direktion

Morten Hjørngaard Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i MHM BYG ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for MHM BYG ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Birkerød, 28/02/2018

Pernille Dupont , mne2627
Registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer
Dupont Revision
CVR: 26563976

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Ændring af regnskabspraksis

Som følge af selskabets forøgede aktivitet med investering i udlejningsejendomme, er regnskabspraksis ændret således investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38. Ændringen betyder at overført resultat primo er korrigeret med plus 244.927 kr. og egenkapitalen herefter udgør 170.779 kr. primo 2016/17.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter afkastbaseret værdiansættelsesmodel og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ledelsen fastsætter dagsværdien efter sit indgående kendskab til hver enkelt ejendom samt en nøje vurdering af markedets krav til afkast ved køb og salg af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og anses for tilfredsstillende. Ledelsen forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabets indregning af værdi af investeringsejendomme er ændret fra anskaffelsessum med fradrag af af-og nedskrivninger til indregning til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Det har betydet at tidligere foretagne afskrivninger 224 tkr. er tilbageført over egenkapitalen. Ændringen betyder at resultatet for 2015/16 i stedet for afskrivning på ejendomme i 2015/16 på 22 tkr. udgjorde dagsværdiregulering 21 tkr. Som følge af praksisændringen er overført resultat fra tidligere år primo 2016/17 korrigeret med 245 tkr. og korrigeret egenkapital udgør 171 tkr. primo 2016/17.

Sammenligningstal for 2015/16 er tilrettet i overensstemmelse med ovenstående.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendommen samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

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 med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Udlejningsejendomme der omfatter enkelte lejemål (lejligheder/parcelhuse) vurderes dagsværdien på grundlag af markedspriser for tilsvarende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Huslejedeposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		701.028	344.532
Resultat af ordinær primær drift		701.028	344.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.014.553	20.967
Andre finansielle indtægter		0	13
Øvrige finansielle omkostninger	1	-181.637	-90.958
Ordinært resultat før skat		6.533.944	274.554
Skat af årets resultat		-1.612.265	-56.151
Årets resultat		4.921.679	218.403
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.921.679	218.403
I alt		4.921.679	218.403

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		15.243.000	4.562.815
Materielle anlægsaktiver i alt	2	15.243.000	4.533.815
Deposita		34.200	34.200
Finansielle anlægsaktiver i alt		34.200	34.200
Anlægsaktiver i alt		15.277.200	4.568.015
Andre tilgodehavender		22.587	64.171
Periodeafgrænsningsposter		23.200	0
Tilgodehavender i alt		45.787	64.171
Likvide beholdninger		147.041	449.611
Omsætningsaktiver i alt		192.828	513.782
Aktiver i alt		15.470.028	5.081.798

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.967.458	16.799
Egenkapital i alt		5.092.458	141.779
Hensættelse til udskudt skat		1.498.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.498.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.653.589	2.871.039
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.653.589	2.871.039
Gæld til realkreditinstitutter		241.014	88.406
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.181	91.875
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.341.234	1.144.010
Skyldig selskabsskat		170.418	76.714
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.634	534.274
Periodeafgrænsningsposter		9.500	58.600
Deposita		289.000	75.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.225.981	2.068.979
Gældsforpligtelser i alt		8.879.570	4.940.018
Passiver i alt		15.470.028	5.081.798

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Renteudgift til tilknyttede virksomheder	51.663	29.704
Øvrige finansielle omkostninger	129.974	61.254
	181.637	90.958

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	4.541.848
Tilgang	4.665.631
Afgang	0
Kostpris ultimo	9.207.479
Dagsværdireguleringer primo	20.968
Årets værdireguleringer	6.014.553
Dagsværdireguleringer ultimo	6.035.521
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.243.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent mellem 5 og 5,5 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Udlejningsejendomme (lejligheder/parcelhuse) der består af et lejemål vurderes på grundlag af markedspriser for sammenlignelige ejendomme.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.899.117	171.854	4.727.263	4.030.469
Pantebrevsgæld	1.995.486	69.160	1.926.326	1.620.340
	6.894.603	241.014	6.653.589	5.650.809

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Micas Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på ejendommene:

Realkreditinstitut	5.042.000 kr.
Pengeinstitut	100.000 kr.
Ejerforeninger	66.000 kr.
Pantebreve	3.047.190 kr.