

Ejendomsselskabet Hou 2016 ApS

**Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus**

CVR-nr. 37 99 56 81

**Årsrapport for 2021
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

30/6-2022

Ole Bjørvig Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Hou 2016 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. juni 2022

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hou 2016 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hou 2016 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 30. juni 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Hou 2016 ApS
Lille Torv 6, 2.
8000 Aarhus

CVR-nr.: 37 99 56 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 9. september 2016

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen, direktør

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse af en række boliger til videresalg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 1.153.301, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 786.549.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Selskabet er i sidste fase med færdiggørelse af projektet. Projektet har været i gang siden 2016 og den sidste bolig forventes solgt pr. 1. november 2022. Der har i den sidste fase af byggeriet vist sig omkostninger, der ikke kunne være forudset i planlægningsfasen. Dette kommer til udtryk i årets resultat.

Ledelsen og ejerne af selskabet har givet positive tilkendegivelser om, at de vil støtte færdiggørelsen af projektet og sikre økonomien til dette.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hou 2016 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af boliger, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af opførelsesomkostninger mv., der er anvendt ved de solgte boliger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv. Renter der relateres til byggeprojekt indregnes under aktivernes kostpris.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til fremstillingspris, der indbefatter erhvervelse af grund, opførelsesomkostninger, driftsomkostninger og renter i byggeperioden samt projektlønninger. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|----------------------|
| Bruttotab | | -1.321.981 | 69.075 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-92.566</u> | <u>-32.492</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -1.414.547 | 36.583 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-66.203</u> | <u>-22.860</u> |
| Resultat før skat | | -1.480.750 | 13.723 |
| Skat af årets resultat | | <u>327.449</u> | <u>-3.019</u> |
| Årets resultat | | <u>-1.153.301</u> | <u>10.704</u> |
| | | | |
| Overført resultat | | <u>-1.153.301</u> | <u>10.704</u> |
| | | <u>-1.153.301</u> | <u>10.704</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Byggeri under opførelse | | 8.527.433 | 18.549.108 |
| Varebeholdninger | 2 | <u>8.527.433</u> | <u>18.549.108</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Andre tilgodehavender | | 10.000 | 18.000 |
| Udskudt skatteaktiv | | 158.640 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>193.640</u> | <u>43.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>210.600</u> | <u>85.050</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>8.931.673</u> | <u>18.677.158</u> |
| Aktiver i alt | | <u>8.931.673</u> | <u>18.677.158</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -836.549 | 316.751 |
| Egenkapital | | -786.549 | 366.751 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 139.835 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 0 | 139.835 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 146.860 |
| Anden gæld | | 0 | 908.750 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 0 | 1.055.610 |
| Kreditinstitutter | | 5.000.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 366.344 | 282.109 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.604.244 | 13.700.156 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 0 | 2.984.499 |
| Anden gæld | | 2.747.634 | 148.198 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.718.222 | 17.114.962 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 9.718.222 | 18.170.572 |
| Passiver i alt | | 8.931.673 | 18.677.158 |
| Forudsætning for fortsat drift | 4 | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 90.456 | 30.434 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.110 | 2.058 |
| | <u>92.566</u> | <u>32.492</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Varebeholdninger | | |
| Byggeri under opførelse | <u>8.527.433</u> | <u>18.549.108</u> |
| | <u>8.527.433</u> | <u>18.549.108</u> |

Der er indregnet rentekomkostninger i posten med kr. 62.749 pr. 31. december 2021.

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 | Gæld 31. december 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter | 146.860 | 0 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 908.750 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>1.055.610</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

4 Forudsætning for fortsat drift

Selskabet er i sidste fase med færdiggørelse af projektet. Projektet har været i gang siden 2016 og den sidste bolig forventes solgt pr. 1. november 2022. Der har i den sidste fase af byggeriet vist sig omkostninger, der ikke kunne være forudset i planlægningsfasen. Dette kommer til udtryk i årets resultat.

Ledelsen og ejerne af selskabet har givet positive tilkendegivelser om at de vil støtte færdiggørelsen af projektet og sikre økonomien til dette.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MVP Holding 2007 ApS og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, som pr. 31. december 2021 udgør kr. 5.000.000, er der tinglyst ejerpantebreve for nom. kr. 15.000.000 med sikkerhed i boliger under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 8.527.433.

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.

Ole Bjørvig Pedersen

Som Direktør

NEM ID

PID: 9208-2002-2-118447113059

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:52:46

Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:54:22

Underskrevet med NemID

Ole Bjørvig Pedersen

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-118447113059

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 11:55:46

Underskrevet med NemID

This document is signed with NemID. Embedded in this document is the original agreement document and a signed data object for each signature. The signed data object contains a reference to the data object (the original agreement document) which verifies that the signature is linked to precisely this document only. Please handle signatures and validate all signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is signed by companies and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signature therefore complies with all public requirements and laws for digital signatures. With cryptographic evidence, it is ensured that all European companies and individuals to ensure information and valid digital signatures. If you need any more information about digital documents signed with NemID, please visit our website at nemid.dk.

This document has signature Agreement-ID: ff1319NMxqm247950004