

M.H. Huse ApS

Hjortevej 14, 8643 Ans By

CVR-nr. 39 15 92 87

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2019.

Morten Balle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for M.H. Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans By, den 7. oktober 2019

Direktion

Hans Henrik Saaby Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i M.H. Huse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for M.H. Huse ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Viborg, den 7. oktober 2019

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard

statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.H. Huse ApS
Hjortevej 14
8643 Ans By

CVR-nr.: 39 15 92 87
Stiftet: 13. december 2017
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Hans Henrik Saaby Nielsen

Revisor

Ullits & Winther
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, udviser et resultat på 3.833.259 kr. mod -9.696 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 3.923.563 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M.H. Huse 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 i forbindelse med udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende vandregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	438.865	-11.337
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	4.657.526	0
Resultat før finansielle poster	5.096.391	-11.337
Finansielle omkostninger	-182.301	-152
Resultat før skat	4.914.090	-11.489
Skat af årets resultat	-1.080.831	1.793
Årets resultat	3.833.259	-9.696
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.833.259	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.696
Disponeret i alt	3.833.259	-9.696

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	13.600.000	3.206.684
Materielle anlægsaktiver i alt	13.600.000	3.206.684
Anlægsaktiver i alt	13.600.000	3.206.684
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	1.793
Tilgodehavender i alt	0	1.793
Likvide beholdninger	5.524.249	99.852
Omsætningsaktiver i alt	5.524.249	101.645
Aktiver i alt	19.124.249	3.308.329

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
2 Overført resultat	3.823.563	-9.696
Egenkapital i alt	3.923.563	90.304
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.041.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	1.041.000	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	10.347.440	0
Anden gæld	226.800	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.574.240	0
Kortfristet del af langfristet gæld	367.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	187.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	8.000
Selskabsskat	38.038	0
Anden gæld	3.168.408	3.022.240
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.585.446	3.218.025
Gældsforpligtelser i alt	14.159.686	3.218.025
Passiver i alt	19.124.249	3.308.329

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	30/6 2019	30/6 2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.206.684	0
Tilgang i årets løb	5.735.790	3.206.684
Kostpris ultimo	8.942.474	3.206.684
Årets regulering til dagsværdi	4.657.526	0
Regulering til dagsværdi ultimo	4.657.526	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.600.000	3.206.684

I kostprisen er der indregnet renter med en værdi på 75.450 kr.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

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

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent, boligejendom 5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Investeringsejendom	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Viborg	4,5	14.900.000	13.600.000	1.300.000
Viborg	5,5	12.200.000	13.600.000	-1.400.000

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
2. Overført resultat		
Overført resultat primo	-9.696	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.833.259</u>	<u>-9.696</u>
	<u>3.823.563</u>	<u>-9.696</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendomme på nom. 11 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. juni 2019 udgør 13,6 mio. kr.

PENNEO

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

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

Hans Henrik Saabye Nielsen

Direktør

Serienummer: CVR:39159287-RID:58687404

IP: 188.114.xxx.xxx

2019-10-08 14:55:01Z

NEM ID 

Alex Kirkegaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:1250685018921

IP: 89.249.xxx.xxx

2019-10-08 19:52:11Z

NEM ID 

Morten Balle

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-129141272235

IP: 93.109.xxx.xxx

2019-10-09 06:26:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YD80X-3EQMH-8BJ6M-F7CN3-DYW5A-7XC5U

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>