

M.H. Huse ApS

Nørre Langgade 93, 8840 Rødkærsbro

CVR-nr. 39 15 92 87

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023



This document has esignatur Agreement-ID: 74d0d5swwhg250826060

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. september 2023.

Morten Balle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for M.H. Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødkærsgade, den 14. september 2023

Direktion

Hans Henrik Saaby Nielsen

Morten Balle

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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 14. september 2023

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard
statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.H. Huse ApS
Nørre Langgade 93
8840 Rødkærsbro

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

Direktion

Hans Henrik Saaby Nielsen
Morten Balle

Revisor

Ullits & Winther
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 2022 - 30. juni 2023, udviser et resultat på -65.773 kr. mod 385.867 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.651.953 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg- og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, der 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommenes 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”.

Investeringsejendomme 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”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	677.636	701.385
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	0
2 Personaleomkostninger	0	-200.000
Andre finansielle indtægter	118.502	122.371
Øvrige finansielle omkostninger	-280.193	-128.087
Resultat før skat	-84.055	495.669
Skat af årets resultat	18.282	-109.802
Årets resultat	-65.773	385.867
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	385.867
Disponeret fra overført resultat	-65.773	0
Disponeret i alt	-65.773	385.867

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	13.000.000	13.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	13.000.000	13.600.000
Anlægsaktiver i alt	13.000.000	13.600.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2.475.775	2.265.420
Tilgodehavender i alt	2.475.775	2.265.420
Likvide beholdninger	13.742	209.099
Omsætningsaktiver i alt	2.489.517	2.474.519
Aktiver i alt	15.489.517	16.074.519

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	4.551.953	4.617.726
Egenkapital i alt	4.651.953	4.717.726
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	909.000	1.041.000
Hensatte forpligtelser i alt	909.000	1.041.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	8.893.408	9.257.084
Anden gæld	195.600	227.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.089.008	9.484.184
Kortfristet del af langfristet gæld	367.000	367.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	87.718	95.802
Anden gæld	369.838	353.807
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	839.556	831.609
Gældsforpligtelser i alt	9.928.564	10.315.793
Passiver i alt	15.489.517	16.074.519

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	100.000	4.231.859	300.000	4.631.859
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	385.867	0	385.867
Egenkapital 1. juli 2022	100.000	4.617.726	0	4.717.726
Årets overførte overskud eller underskud	0	-65.773	0	-65.773
	100.000	4.551.953	0	4.651.953

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-600.000	0
	-600.000	0
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	200.000
	0	200.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	2
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.942.474	8.942.474
Kostpris ultimo	8.942.474	8.942.474
Regulering til dagsværdi primo	4.657.526	4.657.526
Årets regulering til dagsværdi	-600.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	4.057.526	4.657.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.000.000	13.600.000

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

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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 (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
Viborg	4,75	14.400.000	13.000.000	1.400.000
Viborg	5,75	11.900.000	13.000.000	-1.100.000

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	13.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-600.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebrev i investeringsejendommen på nom. 11 mio kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen pr. 30. juni 2023 udgør 13 mio. kr.

Hans Henrik Saaby Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Henrik Saaby Nielsen
Direktør
ID: 180a6831-816e-4309-bf92-5ee32dbc4138
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2023 kl.: 07:27:51
Underskrevet med MitID



Morten Balle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Balle
Direktør
ID: 448f02b3-c519-4125-970f-b2925d265af6
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2023 kl.: 22:02:51
Underskrevet med MitID



Alex Kirkegaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alex Kirkegaard
Revisor
ID: ce727334-8380-43a3-a9be-06b7358f704a
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2023 kl.: 07:50:38
Underskrevet med MitID



Morten Balle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Balle
Dirigent
ID: 448f02b3-c519-4125-970f-b2925d265af6
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 17-09-2023 kl.: 08:34:12
Underskrevet med MitID

