

# M.H. Huse ApS

Nørre Langgade 93, 8840 Rødkærsbro

CVR-nr. 39 15 92 87

## Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2022.

---

Morten Balle  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødkærsgade, den 7. november 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022 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 revisorers 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 7. november 2022

### **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 2021 - 30. juni 2022, udviser et resultat på 385.867 kr. mod 518.133 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.717.726 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 administration.

### 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.

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 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”.

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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealisationsværdi.

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.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>701.385</b>	<b>665.057</b>
1 Personaleomkostninger	-200.000	0
Finansielle indtægter	122.371	221.483
Finansielle omkostninger	-128.087	-221.843
<b>Resultat før skat</b>	<b>495.669</b>	<b>664.697</b>
Skat af årets resultat	-109.802	-146.564
<b>Årets resultat</b>	<b>385.867</b>	<b>518.133</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	385.867	218.133
<b>Disponeret i alt</b>	<b>385.867</b>	<b>518.133</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>13.600.000</u>	<u>13.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.600.000</u>	<u>13.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.600.000</u></b>	<b><u>13.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>2.265.420</u>	<u>5.703.996</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.265.420</u>	<u>5.703.996</u>
Likvide beholdninger	<u>209.099</u>	<u>89.899</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.474.519</u></b>	<b><u>5.793.895</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.074.519</u></b>	<b><u>19.393.895</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	4.617.726	4.231.859
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.717.726</b>	<b>4.631.859</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.041.000	1.041.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.041.000</b>	<b>1.041.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	9.257.084	9.620.651
Anden gæld	227.100	226.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.484.184	9.847.451
Kortfristet del af langfristet gæld	367.000	367.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	95.802	142.564
Anden gæld	353.807	3.349.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	831.609	3.873.585
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.315.793</b>	<b>13.721.036</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>16.074.519</b>	<b>19.393.895</b>

### 3 Oplysninger om dagsværdi

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	100.000	4.013.726	300.000	4.413.726
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>218.133</u>	<u>300.000</u>	<u>518.133</u>
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	<u>0</u>	<u>385.867</u>	<u>0</u>	<u>385.867</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>4.617.726</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.717.726</u></b>

## Noter

---

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>200.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>8.942.474</u>	<u>8.942.474</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.942.474</u></b>	<b><u>8.942.474</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>4.657.526</u>	<u>4.657.526</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>4.657.526</u></b>	<b><u>4.657.526</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.600.000</u></b>	<b><u>13.600.000</u></b>

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 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.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>13.600.000</u>

### 4. 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 2022 udgør 13,6 mio. kr.

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.

## Morten Balle

Som Direktør

ID: 448f02b3-c519-4125-970f-b2925d265af6

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 09:21:16

Underskrevet med MitID

Mit 

## Hans Henrik Saabye Nielsen

Som Direktør

ID: 180a6831-816e-4309-bf92-5ee32dbc4138

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 12:39:54

Underskrevet med MitID

Mit 

## Alex Kirkegaard

Som Revisor

ID: 1250685018921

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 13:01:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Balle

Som Dirigent

ID: 448f02b3-c519-4125-970f-b2925d265af6

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 16:06:37

Underskrevet med MitID

Mit 

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b5b27fXJWVY248694390