

M.H. Huse ApS

Hjortevej 14, 8643 Ans By

CVR-nr. 39 15 92 87

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2020.

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 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans By, den 24. september 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 revisors Etiske 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 24. september 2020

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
Morten Balle

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 2019 - 30. juni 2020, udviser et resultat på 490.163 kr. mod 3.833.259 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.413.726 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.

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.

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 ejendommenes 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 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”.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	696.146	438.865
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	0	4.657.526
Resultat før finansielle poster	696.146	5.096.391
Finansielle indtægter	160.532	0
Finansielle omkostninger	-228.289	-182.301
Resultat før skat	628.389	4.914.090
Skat af årets resultat	-138.226	-1.080.831
Årets resultat	490.163	3.833.259
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	190.163	3.833.259
Disponeret i alt	490.163	3.833.259

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	13.600.000	13.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	13.600.000	13.600.000
Anlægsaktiver i alt	13.600.000	13.600.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.497.832	0
Tilgodehavender i alt	5.497.832	0
Likvide beholdninger	397.408	5.524.249
Omsætningsaktiver i alt	5.895.240	5.524.249
Aktiver i alt	19.495.240	19.124.249

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
2 Overført resultat	4.013.726	3.823.563
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Egenkapital i alt	4.413.726	3.923.563
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.041.000	1.041.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.041.000	1.041.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	9.984.104	10.347.440
Anden gæld	259.200	226.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.243.304	10.574.240
Kortfristet del af langfristet gæld	367.000	367.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12.000
Selskabsskat	176.264	38.038
Anden gæld	3.238.946	3.168.408
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.797.210	3.585.446
Gældsforpligtelser i alt	14.040.514	14.159.686
Passiver i alt	19.495.240	19.124.249
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

	30/6 2020	30/6 2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.942.474	3.206.684
Tilgang i årets løb	0	5.735.790
Kostpris ultimo	8.942.474	8.942.474
Regulering til dagsværdi primo	4.657.526	0
Årets regulering til dagsværdi	0	4.657.526
Regulering til dagsværdi ultimo	4.657.526	4.657.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.600.000	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, 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, 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 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
2. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.823.563	-9.696
Årets overførte overskud eller underskud	<u>190.163</u>	<u>3.833.259</u>
	<u>4.013.726</u>	<u>3.823.563</u>
3. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<u>300.000</u>	<u>0</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 2020 udgør 13,6 mio. kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for M. H. Huse Viborg ApS' gæld til pengeinstitut. Gælden udgør pr. 30. juni 2020 i alt 12,4 mio. kr.