

M.H. Huse ApS

Hjortevej 14, 8643 Ans By

CVR-nr. 39 15 92 87

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2021.

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 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans By, den 29. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 FSR – danske revisors 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 29. september 2021

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 2020 - 30. juni 2021, udviser et resultat på 518.133 kr. mod 490.163 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.631.859 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.

Virksomheden 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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”.

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.

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 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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	665.057	696.146
Finansielle indtægter	221.483	160.532
Finansielle omkostninger	<u>-221.843</u>	<u>-228.289</u>
Resultat før skat	664.697	628.389
Skat af årets resultat	<u>-146.564</u>	<u>-138.226</u>
Årets resultat	<u>518.133</u>	<u>490.163</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	<u>218.133</u>	<u>190.163</u>
Disponeret i alt	<u>518.133</u>	<u>490.163</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 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	5.703.996	5.497.832
Tilgodehavender i alt	5.703.996	5.497.832
Likvide beholdninger	89.900	397.408
Omsætningsaktiver i alt	5.793.896	5.895.240
Aktiver i alt	19.393.896	19.495.240

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	4.231.859	4.013.726
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Egenkapital i alt	4.631.859	4.413.726
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	9.620.651	9.984.104
Anden gæld	226.800	259.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.847.451	10.243.304
Kortfristet del af langfristet gæld	367.000	367.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	142.564	176.264
Anden gæld	3.349.022	3.238.946
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.873.586	3.797.210
Gældsforpligtelser i alt	13.721.037	14.040.514
Passiver i alt	19.393.896	19.495.240

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	100.000	3.823.563	0	3.923.563
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>190.163</u>	<u>300.000</u>	<u>490.163</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>
	<u>100.000</u>	<u>4.231.859</u>	<u>300.000</u>	<u>4.631.859</u>

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo		<u>13.600.000</u>
	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	<u>8.942.474</u>	<u>8.942.474</u>
Kostpris ultimo	<u>8.942.474</u>	<u>8.942.474</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>4.657.526</u>	<u>4.657.526</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>4.657.526</u>	<u>4.657.526</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.600.000</u>	<u>13.600.000</u>

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. 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 2021 udgør 13,6 mio. kr.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for M. H. Huse Viborg ApS og M.H. Huse Viborg C ApS' gæld til pengeinstitut. Gælden udgør pr. 30. juni 2021 i alt 19,8 mio. kr.

Penneo

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

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

Hans Henrik Saabye Nielsen

Direktions-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-393858985371

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-09-29 16:45:38 UTC

NEM ID 

Morten Balle

Direktions-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-129141272235

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-09-30 15:16:32 UTC

NEM ID 

Alex Kirkegaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:1250685018921

IP: 89.249.xxx.xxx

2021-10-01 05:11:41 UTC

NEM ID 

Morten Balle

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-129141272235

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-10-01 05:34:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7HECE-N7YYPY-ASU81-ZUB0C-KZDAF-10AYX

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>