

# M. H. Huse Viborg ApS

Nørre Langgade 93, 8840 Rødkærsbro

CVR-nr. 40 07 12 10

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2024.

---

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. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for M. H. Huse Viborg 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødkærsgade, den 24. maj 2024

**Direktion**

Morten Balle

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i M. H. Huse Viborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for M. H. Huse Viborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 24. maj 2024

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard  
statsautoriseret revisor  
mne32066

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

M. H. Huse Viborg ApS  
Nørre Langgade 93  
8840 Rødkærsbro

CVR-nr.: 40 07 12 10  
Stiftet: 2. december 2018  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

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. januar - 31. december 2023, udviser et resultat på -1.660.101 kr. mod 995.708 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 6.625.801 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for M. H. Huse Viborg 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 og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 pegestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af enstern 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 nettorealisationsværdien 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

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændelse 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.656.393</b>	<b>1.712.331</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.700.000	-79.596
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.043.607</b>	<b>1.632.735</b>
Finansielle omkostninger	-1.083.444	-353.925
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.127.051</b>	<b>1.278.810</b>
Skat af årets resultat	466.950	-283.102
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.660.101</b>	<b>995.708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	995.708
Disponeret fra overført resultat	-1.660.101	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.660.101</b>	<b>995.708</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>33.300.000</u>	<u>36.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.300.000</u>	<u>36.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.300.000</u></b>	<b><u>36.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	2.812
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.149</u>	<u>13.980</u>
Tilgodehavender i alt	<u>13.149</u>	<u>16.792</u>
Likvide beholdninger	<u>31.091</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>44.240</u></b>	<b><u>16.792</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.344.240</u></b>	<b><u>36.016.792</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.575.801	8.235.902
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.625.801</b>	<b>8.285.902</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.296.000	1.890.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.296.000</b>	<b>1.890.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	22.765.441	23.636.663
Anden gæld	501.900	564.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.267.341	24.200.963
Kortfristet del af langfristet gæld	875.000	875.000
Gæld til pengeinstitutter	0	114.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.359	10.833
Selskabsskat	105.050	100.102
Anden gæld	1.152.689	539.452
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.155.098	1.639.927
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.422.439</b>	<b>25.840.890</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.344.240</b>	<b>36.016.792</b>

## 2 Oplysninger om dagsværdi

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	7.240.194	7.290.194
Årets overførte overskud eller underskud	0	995.708	995.708
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	8.235.902	8.285.902
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.660.101	-1.660.101
	<b>50.000</b>	<b>6.575.801</b>	<b>6.625.801</b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	27.670.901	27.591.305
Tilgang i årets løb	0	79.596
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.670.901</b>	<b>27.670.901</b>
Regulering til dagsværdi primo	8.329.099	8.408.695
Årets regulering til dagsværdi	-2.700.000	-79.596
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>5.629.099</b>	<b>8.329.099</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.300.000</b>	<b>36.000.000</b>

I kostprisen er der indregnet renter med en værdi på: 261.661 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 5,25

### 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.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,75%	36.800.000	33.300.000	3.500.000
5,75%	30.400.000	33.300.000	-2.900.000

## Noter

---

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi ultimo	33.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.700.000</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 26.000 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 23.640 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 33.300 tkr.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Balle

Direktør

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

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-05-2024 kl.: 11:34:53

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: 27-05-2024 kl.: 11:39:17

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: 27-05-2024 kl.: 11:44:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 557798QNPuY251807106

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).