

M. H. Huse Viborg ApS

Nørre Langgade 93, 8840 Rødkærsbro

CVR-nr. 40 07 12 10

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022.

Morten Balle
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødkærsgade, den 30. maj 2022

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 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 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 30. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021

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 2021, udviser et resultat på 7.238.699 kr. mod 23.558 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 7.290.194 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 reklame, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 frem til endelig færdiggørelse af alle rækkehuse og deres klargøring 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.

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 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. 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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.597.484	330.694
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.408.695	0
1 Personaleomkostninger	<u>-400.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	9.606.179	330.694
Finansielle indtægter	4.856	0
Finansielle omkostninger	<u>-331.850</u>	<u>-300.136</u>
Resultat før skat	9.279.185	30.558
Skat af årets resultat	<u>-2.040.486</u>	<u>-7.000</u>
Årets resultat	<u>7.238.699</u>	<u>23.558</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>7.238.699</u>	<u>23.558</u>
Disponeret i alt	<u>7.238.699</u>	<u>23.558</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	36.000.000	22.816.247
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>22.816.247</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>22.816.247</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	24.856	20.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.800</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>38.656</u>	<u>20.000</u>
Likvide beholdninger	<u>80.199</u>	<u>432.757</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>118.855</u>	<u>452.757</u>
Aktiver i alt	<u>36.118.855</u>	<u>23.269.004</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.240.194	1.495
Egenkapital i alt	7.290.194	51.495
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.907.000	1.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.907.000	1.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	24.507.885	12.195.942
Anden gæld	535.500	449.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.043.385	12.645.342
Kortfristet del af langfristet gæld	875.000	425.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.034.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser	705.059	2.519.875
Selskabsskat	134.486	0
Anden gæld	163.731	5.591.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.878.276	10.571.167
Gældsforpligtelser i alt	26.921.661	23.216.509
Passiver i alt	36.118.855	23.269.004

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-22.063	27.937
Årets overførte overskud eller underskud	0	23.558	23.558
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.495	51.495
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.238.699	7.238.699
	50.000	7.240.194	7.290.194

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	400.000	0
	400.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.816.247	10.841.928
Tilgang i årets løb	4.775.058	11.974.319
Kostpris ultimo	27.591.305	22.816.247
Årets regulering til dagsværdi	8.408.695	0
Regulering til dagsværdi ultimo	8.408.695	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.000.000	22.816.247

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.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,95

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:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,5	39.500.000	36.000.000	3.500.000
5,5	32.300.000	36.000.000	-3.700.000

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>36.000.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>8.995.108</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 26.000 tkr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på 36.000 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

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-129141272235
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 16:52:28
Underskrevet med NemID

Alex Kirkegaard

Som Revisor NEM ID
RID: 1250685018921
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 16:54:13
Underskrevet med NemID

Morten Balle

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-129141272235
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2022 kl.: 17:06:16
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: c078bauHQWm247754427