

MH Ejendomsinvest ApS

Korupskovvej 15, 8560 Kolind

CVR-nr. 40 34 02 54

Årsrapport 2019/20

(fra selskabets stiftelse 10. marts 2019 - 30. juni 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. oktober 2020

Dirigent:



.....
Peter Henriksen

Indhold

Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for MH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. marts 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

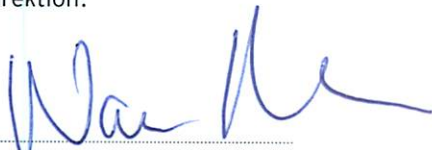
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 10. marts 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 16. oktober 2020

Direktion:



Nanna Melin Henriksen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	MH Ejendomsinvest ApS
Adresse, postnr., by	Korupskovvej 15, 8560 Kolind
CVR-nr.	40 34 02 54
Stiftet	10. marts 2019
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	10. marts 2019 - 30. juni 2020
Telefon	
Direktion	Nanna Melin Henriksen, Direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage udlejning af fast ejendom, herunder køb og salg og anden hermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 292.852 kr., og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 342.852 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20 16 mdr.
	Bruttofortjeneste	53.685
2	Personaleomkostninger	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	53.685
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	367.640
	Resultat før finansielle poster	421.325
	Finansielle omkostninger	-45.874
	Resultat før skat	375.451
3	Skat af årets resultat	-82.599
	Årets resultat	292.852
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	292.852
		292.852

Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
4	Investeringsjendomme	1.400.000
		<u>1.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.400.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Periodeafgrænsningsposter	4.311
		<u>4.311</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.311</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.404.311</u></u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	292.852
	Egenkapital i alt	<u>342.852</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	82.599
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>82.599</u>
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	51.257
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.129
	Anden gæld	798.474
		<u>978.860</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>978.860</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.404.311</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 5 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	292.852	292.852
Egenkapital 30. juni 2020	50.000	292.852	342.852

Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MH Ejendomsinvest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes over aftaleperioden i overensstemmelse med aftalens indhold.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et individuelt fastsat forretningskrav.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 10. marts 2019 - 30. juni 2020

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019/20 16 mdr.
3 Skat af årets resultat	
Udskudt skat	82.599
	<u>82.599</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	82.599
	<u>82.599</u>

4 Investeringsejendomme

kr.	2019/20
Tilgang	1.032.360
Årets værdireguleringer	367.640
Dagsværdi 30. juni	<u>1.400.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,5 % for 2019/20).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 1.400 pr. 30/06 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med t.kr. 79. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 110.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 800 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.400 t.kr.