

**MH Ejendomsinvest ApS**

**Korupskovvej 15**

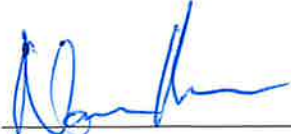
**8560 Kolind**

**CVR-nummer 40340254**

**Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. november 2022



---

Nanna Melin Henriksen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

MH Ejendomsinvest ApS  
Korupskovvej 15  
8560 Kolind

Hjemstedskommune:	Syddjurs
CVR-nummer:	40340254
Regnskabsperiode:	1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Nanna Melin Henriksen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for MH Ejendomsinvest ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, 19. november 2022

**Direktionen:**



Nanna Melin Henriksen

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

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021/22	2020/21
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>612.485</b>	<b>366</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	704
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.212.485</b>	<b>1.070</b>
	Finansielle indtægter	86.714	0
	Finansielle omkostninger	-182.735	-112
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.116.464</b>	<b>958</b>
1	Skat af årets resultat	-245.623	-211
	<b>Årets resultat</b>	<b>870.841</b>	<b>747</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	870.841	747
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>870.841</b>	<b>747</b>
2	Antal beskæftigede		

		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
3	Investeringsejendomme	8.700.000	8.100
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.100</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.100</b>
	Tilgodehavende skat	2.108	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.460	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.568</b>	<b>4</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.568</b>	<b>4</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.706.568</b>	<b>8.104</b>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.910.873	1.040
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.960.873</b>	<b>1.090</b>
	Hensættelser til udskudt skat	387.124	247
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>387.124</b>	<b>247</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.169.118	4.278
	Kreditinstitutter	1.556.297	1.766
	Selskabsskat	105.939	46
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.831.354</b>	<b>6.090</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	156.400	156
	Kreditinstitutter	75.855	256
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.345	0
	Anden gæld	293.617	263
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>527.217</b>	<b>677</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.358.571</b>	<b>6.767</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.706.568</b>	<b>8.104</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	50	1.040	1.090
Årets resultat	0	871	871
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.911</b>	<b>1.961</b>

	2021/22	2020/21
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	105.939	46
Regulering af udskudt skat	139.684	165
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>245.623</b>	<b>211</b>
<b>2 Antal beskæftigede</b>		
Virksomheden har ingen ansatte.		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	7.028.610	1.032
Tilgang i årets løb	0	5.996
Kostpris 30. juni	7.028.610	7.029
Dagsværdiregulering 1. juli	1.071.390	368
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	600.000	704
Dagsværdireguleringer 30. juni	1.671.390	1.071
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>8.700.000</b>	<b>8.100</b>

#### *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. Dagsværdi niveau 3.

#### *Centrale forudsætninger fro den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som udgør 8,3 % for 2021/22 imod 8,6 % for 2020/21. Faldet skyldtes øget efterspørgsel efter udlejningsejendomme.

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 8.700 t.kr. pr. 30/6 2022. 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 493 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %- point vil medføre en stigning i dagsværdien på 557 t.kr.

	2021/22	2020/21
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.543.518	
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, TDKK 7.974, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 8.700.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejen-

## Anvendt regnskabspraksis

---

dom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.