

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

CVR-nr. 39 15 92 87

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2024.

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 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødøkærø, den 29. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 revisorers 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 29. oktober 2024

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard

statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet

M.H. Huse ApS
Nørre Langgade 93
8840 Rødkærsbro

CVR-nr.: 39 15 92 87
Stiftet: 13. december 2017
Hjemsted: Viborg
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

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. juli 2023 - 30. juni 2024, udviser et resultat på 286.653 kr. mod -65.773 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 4.938.606 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.

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 salg- og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 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”.

Investerings ejendomme 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 investeringsejendomme”.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
Bruttofortjeneste	690.374	677.636
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-600.000
Andre finansielle indtægter	123.254	118.502
Øvrige finansielle omkostninger	-446.125	-280.193
Resultat før skat	367.503	-84.055
Skat af årets resultat	-80.850	18.282
Årets resultat	286.653	-65.773
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	286.653	0
Disponeret fra overført resultat	0	-65.773
Disponeret i alt	286.653	-65.773

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>2.438.064</u>	<u>2.475.775</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.438.064</u>	<u>2.475.775</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>13.742</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.438.064</u>	<u>2.489.517</u>
	Aktiver i alt	<u>15.438.064</u>	<u>15.489.517</u>

Balance 30. juni

Passiver		
	Note	
	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	4.838.606	4.551.953
Egenkapital i alt	4.938.606	4.651.953
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	909.000	909.000
Hensatte forpligtelser i alt	909.000	909.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	8.529.626	8.893.408
Anden gæld	195.600	195.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.725.226	9.089.008
Kortfristet del af langfristet gæld	367.000	367.000
Gæld til pengeinstitutter	41.728	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	48.850	87.718
Anden gæld	392.654	369.838
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	865.232	839.556
Gældsforpligtelser i alt	9.590.458	9.928.564
Passiver i alt	15.438.064	15.489.517

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	100.000	4.617.726	4.717.726
Årets overførte overskud eller underskud	0	-65.773	-65.773
Egenkapital 1. juli 2023	100.000	4.551.953	4.651.953
Årets overførte overskud eller underskud	0	286.653	286.653
	100.000	4.838.606	4.938.606

Noter

	2023/24	2022/23
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	-600.000
	0	-600.000
	30/6 2024	30/6 2023
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.942.474	8.942.474
Kostpris ultimo	8.942.474	8.942.474
Regulering til dagsværdi primo	4.057.526	4.657.526
Årets regulering til dagsværdi	0	-600.000
Regulering til dagsværdi ultimo	4.057.526	4.057.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.000.000	13.000.000

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 lejeindtæger ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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 fastsættelse 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 afkastsatserne 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%	14.400.000	13.000.000	1.400.000
5,75%	11.900.000	13.000.000	-1.100.000

3. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	13.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

4. 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 2024 udgør 13 mio. kr.

Hans Henrik Saaby Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Henrik Saaby Nielsen

Direktør

ID: 180a6831-816e-4309-bf92-5ee32dbc4138

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-10-2024 kl.: 12:16:29

Underskrevet med MitID



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: 29-10-2024 kl.: 11:15:24

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: 29-10-2024 kl.: 12:21:13

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: 29-10-2024 kl.: 14:46:48

Underskrevet med MitID

