

**SYDDANSK
REVISION**



MHS 2019 ApS

**Liselejevej 85
3360 Liseleje**

CVR-nr. 40 50 23 43

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. juli 2023

Jacob Malling
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for MHS 2019 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Halsnæs, den 11. juli 2023

Direktion

Jacob Malling
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i MHS 2019 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for MHS 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstet, den 11. juli 2023

SYDDANSK REVISION
GODKENDT REVISIONSFIRMA
CVR-nr. 15 68 15 86

Lennard Skjoldemose Hansen
Godkendt revisor, FSR-danske revisorer
MNE-nr. mne576

Selskabsoplysninger

Selskabet

MHS 2019 ApS
Liselejevej 85
3360 Liseleje

CVR-nr.: 40 50 23 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Jacob Malling, direktør

Revisor

SYDDANSK REVISION
GODKENDT REVISIONSFIRMA
Næsset 26
5330 Munkebo

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MHS 2019 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden fram til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af ejendomsskatter, reparation og vedligehold af ejendomme mv., der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Ejendommene består af boligejendomme. Der er anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 6,50%.

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netto realisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		<u>54.179</u>	<u>127.792</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>100.000</u>	<u>234.094</u>
Resultat før finansielle poster		<u>154.179</u>	<u>361.886</u>
Finansielle omkostninger	3	<u>-46.030</u>	<u>-46.889</u>
Resultat før skat		<u>108.149</u>	<u>314.997</u>
Skat af årets resultat		<u>-21.248</u>	<u>-70.594</u>
Årets resultat		<u><u>86.901</u></u>	<u><u>244.403</u></u>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		78.000	184.793
Overført resultat		<u>8.901</u>	<u>59.610</u>
		<u><u>86.901</u></u>	<u><u>244.403</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>3.850.000</u>	<u>3.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.850.000</u>	<u>3.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.850.000</u>	<u>3.750.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>114.841</u>	<u>32.289</u>
Tilgodehavender		<u>114.841</u>	<u>32.289</u>
Likvide beholdninger		<u>125.367</u>	<u>194.288</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>240.208</u>	<u>226.577</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.090.208</u></u>	<u><u>3.976.577</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.371.772	1.300.372
Overført resultat		123.855	108.353
Egenkapital	5	1.575.627	1.488.725
Hensættelse til udskudt skat		387.626	368.182
Andre hensættelser		103.590	103.011
Hensatte forpligtelser i alt		491.216	471.193
Gæld til realkreditinstitutter		1.280.705	1.325.368
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.280.705	1.325.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	46.283	45.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.245	47.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.208	11.596
Gæld til associerede virksomheder		468.972	455.604
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.883	22.445
Anden gæld		11.059	13.100
Deposita		76.010	94.881
Kortfristede gældsforpligtelser		742.660	691.291
Gældsforpligtelser i alt		2.023.365	2.016.659
Passiver i alt		4.090.208	3.976.577

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.300.372	108.354	1.488.726
Reg. primo	0	-6.600	6.600	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.293.772	114.954	1.488.726
Årets resultat	0	78.000	8.901	86.901
Egenkapital 31. december 2022	80.000	1.371.772	123.855	1.575.627

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
Selskabet har ingen ansatte.		
Selskabets indehaver er indsat som direktion.		
2 Oplysning om dagsværdi		
Investerings ejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	3.750.000	3.500.000
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	100.000	234.094
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	3.850.000	3.750.000
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.956	257
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	13.368	13.270
Andre finansielle omkostninger	30.627	32.590
Rentetillæg selskabsskat	79	772
	46.030	46.889
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		2.091.318
Kostpris 31. december 2022		2.091.318
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.658.682
Årets værdireguleringer		100.000
Værdireguleringer 31. december 2022		1.758.682
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		3.850.000

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet foretager investeringer i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

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.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det vægtede gennemsnitlige afkastkrav på 6,5% for Årslev

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,00 % - 7,00 %. Det kan opgøres til 6,50%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,5 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>4.200.000</u>	<u>3.850.000</u>	<u>3.600.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>350.000</u>	<u>0</u>	<u>-250.000</u>

Noter

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.371.288	1.326.988	46.283	1.135.142
	1.371.288	1.326.988	46.283	1.135.142

7 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er udlejning, køb og salg af ejendomme og beslægtet virksomhed.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SOD 2014 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2020 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.327, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.850.

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.

Jacob Malling

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: d99058c4-962b-4570-bb5c-729ae6a9aa10

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 19:25:45

Underskrevet med MitID



Lennard Skjoldemose Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lennard Skjoldemose Hansen

Revisor

ID: 1152621614398

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 19:44:42

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jacob Malling

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: d99058c4-962b-4570-bb5c-729ae6a9aa10

Tidspunkt for underskrift: 14-07-2023 kl.: 20:20:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a29430wwwpx250460618

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.