

Huse Ejendomme ApS
c/o Palle Villadsen Gudumkærvej 4
7400 Herning
CVR-nr. 24 23 64 98

ÅRSRAPPORT

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 1/6 2022


Palle Villadsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Huse Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Herning, den 1/4 2022

Direktion



Claus Aagaard Huse



Palle Villadsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Huse Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Huse Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 1 / 6 2022

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard
statsaut. revisor
mne6143

Selskabsoplysninger

Selskabet

Huse Ejendomme ApS
c/o Palle Villadsen Gudumkærvej 4
7400 Herning

E-mail: pv@sandroad.dk

CVR-nr.: 24 23 64 98

Stiftet: 19. august 1999

Kommune: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Aagaard Huse
Palle Villadsen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor
Bendy Stockmal Ulrichsen, revisor, HD

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendom og investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

Note	2021	2020 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	10.380.575	1.277
Administrationsomkostninger.....	-94.515	-29
DRIFTSRESULTAT	10.286.060	1.248
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	83.522	-4
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	99
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.777	16
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.116	0
Andre finansielle omkostninger.....	-155.218	-66
RESULTAT FØR SKAT	10.238.025	1.293
1 Skat af årets resultat.....	-2.230.005	-285
ÅRETS RESULTAT	8.008.020	1.008
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	1.000.000	1.000
Overført resultat.....	7.008.020	8
DISPONERET I ALT	8.008.020	1.008

Balance 31. december**AKTIVER**

Note	2021	2020 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	19.527.668	7.235
Materielle anlægsaktiver	19.527.668	7.235
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	99.137	16
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	0
Finansielle anlægsaktiver	99.137	16
ANLÆGSAKTIVER	19.626.805	7.251
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	1.822	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	18.782.911	1.928
Udskudt skatteaktiv.....	103.600	115
Tilgodehavender.....	18.888.333	2.043
Likvide beholdninger.....	1.226.706	5.201
OMSÆTNINGSAKTIVER	20.115.039	7.244
AKTIVER.....	39.741.844	14.495

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	15.526.735	8.519
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	1.000.000	1.000
EGENKAPITAL.....	16.651.735	9.644
Prioritetsgæld.....	2.397.910	3.214
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.397.910	3.214
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	823.000	830
Kreditinstitutter	8.383.833	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.057.465	28
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.904.369	287
Selskabsskat	2.218.605	139
Anden gæld.....	3.304.927	353
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	20.692.199	1.637
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	23.090.109	4.851
PASSIVER.....	39.741.844	14.495
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo.....	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo.....	125.000	125
Overført resultat, primo	8.518.715	8.513
Årets resultat	8.008.020	1.006
Foreslået udbytte.....	-1.000.000	-1.000
Overført resultat ultimo	15.526.735	8.519
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	1.000.000	1.000
Foreslået udbytte.....	1.000.000	1.000
Udloddet udbytte.....	-1.000.000	-1.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo.....	1.000.000	1.000
EGENKAPITAL.....	16.651.735	9.644

Noter

	2021	2020 kr. 1.000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	2.218.605	139
Regulering af udskudt skat	11.400	146
	<u>2.230.005</u>	<u>285</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		20.115.302
Årets tilgang.....		14.655.101
Afgang		-5.967.010
		<u>28.803.393</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021		-12.879.823
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		3.604.098
Af-/nedskrivninger.....		0
		<u>-9.275.725</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>19.527.668</u>

Noter

	2021	2020 kr. 1.000
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	20.000	0
Årets tilgang.....	0	20
Kostpris 31. december 2021	20.000	20
Op- og nedskrivninger 1. januar 2021	-4.385	0
Årets resultatandele.....	83.522	-4
Op- og nedskrivninger 31. december 2021	79.137	-4
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	99.137	16

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Byggeselskabet af 18-11-2020 ApS	100 %	99.137	83.522

	1/1 2021 Gæld i alt	31/12 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.043.920	3.220.910	823.000	0
	4.043.920	3.220.910	823.000	0

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Betalingsgarantier andrager tkr. 3.887 til sikkerhed for vareleverancer.

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 3.220.910, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 19.527.668. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 17.500.000 i ejendommen.

Der er herudover afgivet selvskyldnerkautioner for Byggeselskabet 18-11 2020 ApS's mellemværender med kreditinstitutter. Kautionsforpligtelser andrager i alt tkr. 12.356.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Huse Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger”.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Villadsen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	7.235.479

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele, som er unoterede, indregnes til salgsværdien på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af

Anvendt regnskabspraksis

skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.