
Huginsvej 4 ApS

Forelvej 23, 3450 Allerød

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 28 98 34 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/1 2023

Michael Reinhard
Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	5
Balance 30. september 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Huginsvej 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 4. januar 2023

Direktion

Anne Nielsen
Direktør

Michael Reinhard Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Huginsvej 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Huginsvej 4 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Hellerup, den 4. januar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Nikolaj Erik Johnsen
statsautoriseret revisor
mne35806

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

Selskabsoplysninger

Selskabet

Huginsvej 4 ApS
Forelvej 23
3450 Allerød

CVR-nr: 28 98 34 92

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 29. august 2005

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Anne Nielsen
Michael Reinhard Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er finansiering og udlejning af erhvervsjendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 724.315, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 4.996.786.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.115.925	1.079.627
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-275.621	-275.621
Resultat før finansielle poster		840.304	804.006
Finansielle omkostninger	2	-386.862	-412.420
Resultat før skat		453.442	391.586
Skat af årets resultat	3	-1.177.757	-170.954
Årets resultat		-724.315	220.632

Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	-924.315	220.632
	-724.315	220.632

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		17.500.000	17.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>
Likvide beholdninger		<u>215.643</u>	<u>210.353</u>
Omsætningsaktiver		<u>215.643</u>	<u>210.353</u>
Aktiver		<u>17.715.643</u>	<u>17.710.353</u>

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.337.716	5.285.553
Overført resultat		334.070	95.564
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		4.996.786	5.506.117
Hensættelse til udskudt skat		3.015.207	1.937.207
Hensatte forpligtelser		3.015.207	1.937.207
Gæld til realkreditinstitutter		1.463.108	1.616.641
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		160.394	0
Deposita		1.207.647	1.178.192
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.831.149	2.794.833
Gæld til realkreditinstitutter	5	153.600	132.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		215.651	210.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.200	15.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.401.410	7.043.918
Anden gæld		86.640	69.987
Kortfristede gældsforpligtelser		6.872.501	7.472.196
Gældsforpligtelser		9.703.650	10.267.029
Passiver		17.715.643	17.710.353
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	5.285.553	95.564	0	5.506.117
Årets opskrivning	0	214.984	0	0	214.984
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.162.821	1.162.821	0	0
Årets resultat	0	0	-924.315	200.000	-724.315
Egenkapital 30. september	125.000	4.337.716	334.070	200.000	4.996.786

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>275.621</u>	<u>275.621</u>
	275.621	275.621
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	366.311	390.383
Andre finansielle omkostninger	<u>20.551</u>	<u>22.037</u>
	386.862	412.420
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	160.394	112.420
Årets udskudte skat	0	58.534
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>1.017.363</u>	<u>0</u>
	1.177.757	170.954

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	16.900.000
Kostpris 30. september	<u>16.900.000</u>
Opskrivninger 1. oktober	5.285.553
Årets opskrivninger	275.621
Opskrivninger 30. september	<u>5.561.174</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	4.685.553
Årets afskrivninger	275.621
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>4.961.174</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>17.500.000</u>

Værdiansættelsen er baseret på kvadratmeterpriser på sammenlignelige handler i området.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	948.682	0
Mellem 1 og 5 år	514.426	1.616.641
Langfristet del	1.463.108	1.616.641
Inden for 1 år	153.600	132.700
	<u>1.616.708</u>	<u>1.749.341</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	160.394	0
Langfristet del	160.394	0
Inden for 1 år	0	0
	<u>160.394</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.207.647	1.178.192
Langfristet del	<u>1.207.647</u>	<u>1.178.192</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.207.647</u>	<u>1.178.192</u>
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.500.000	17.500.000
---	------------	------------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 1.616.708, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2022 udgør DKK 17.500.000

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 10.000.000, der giver pant i ovenstående grund og bygning. Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for Reinhard Nielsen Holding A/S's engagement med Danske Bank.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Reinhard Nielsen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Huginsvej 4 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentations valuta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for pr. 30. september 2022 er for hver enkelt opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Noter til årsregnskabet

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.