

# Hus & Hjem A/S

Gammelgårdsvej 3, 4500 Nykøbing Sj  
CVR-nr. 38 76 29 82

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.06.24

Rasmus Holmgård  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledespåtegning   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning  | 7       |
| Resultatopgørelse  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse   | 11      |
| Noter  | 12 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Hus & Hjem A/S  
Gammelgårdsvej 3  
4500 Nykøbing Sj  
Hjemmeside: [www.hushjem.dk](http://www.hushjem.dk)  
Hjemsted: Odsherred  
CVR-nr.: 38 76 29 82  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Rasmus Holmgård

---

**Bestyrelse**

---

Simon Westh Krog  
Rasmus Holmgård  
Daniel Høgh  
Børge Høgh Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Hus & Hjem A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 17. juni 2024

### **Direktionen**

Rasmus Holmgård

### **Bestyrelsen**

Simon Westh Krog  
Formand

Rasmus Holmgård

Daniel Høgh

Børge Høgh Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Hus & Hjem A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Hus & Hjem A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 17. juni 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26695

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -85.992 mod DKK 67.943 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.405.

Resultatet er væsentligt omfang påvirket negativt af rentestigning på selskabets bankgæld.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Som følge af årets realiserede underskud har selskabet tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og befinder sig således aktuelt i en kapitaltabssituation jvf. selskabsloven §119, i hvilken forbindelse selskabets ledelse er forpligtet til at redegøre for selskabets økonomiske situation.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet vil være istand til at reetablere egenkapitalen ved selskabets fremtidige indtjening, hvorfor ledelsen ikke har iværksat yderligere initiativer for nuværende.

Ledelsen har underskrevet støtteerklæringer vedr. tilførsel af likvider i løbet af 2024.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |   | 2023<br>DKK    | 2022<br>DKK    |
|--|---|----------------|----------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>750.283</b> | <b>606.802</b> |
| 1                                      | Personaleomkostninger                             | -80.043        | -52.206        |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>670.240</b> | <b>554.596</b> |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -156.839       | -153.375       |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>513.401</b> | <b>401.221</b> |
|  | Finansielle indtægter                             | 0              | 5              |
|  | Finansielle omkostninger                          | -599.393       | -333.283       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-85.992</b> | <b>67.943</b>  |
|  | Skat af årets resultat                            | 0              | 0              |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>-85.992</b> | <b>67.943</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                |                |
|  | Overført resultat                                 | -85.992        | 67.943         |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>-85.992</b> | <b>67.943</b>  |



**AKTIVER**

|   | 31.12.23<br>DKK   | 31.12.22<br>DKK   |
|---|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                       | 12.753.988        | 12.910.827        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>12.753.988</b> | <b>12.910.827</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>12.753.988</b> | <b>12.910.827</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 119.355           | 0                 |
| Andre tilgodehavender                       | 43.856            | 5                 |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 11.232            | 10.530            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>174.443</b>    | <b>10.535</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>174.443</b>    | <b>10.535</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>12.928.431</b> | <b>12.921.362</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.23          | 31.12.22          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 510.000           | 510.000           |
|                 | Overført resultat                                  | -497.595          | -411.603          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>12.405</b>     | <b>98.397</b>     |
| 2               | Gæld til kreditinstitutter                         | 7.722.924         | 7.804.896         |
| 2               | Anden gæld   | 3.570.000         | 3.570.000         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>11.292.924</b> | <b>11.374.896</b> |
| 2               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 347.200           | 347.200           |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 538.496           | 663.527           |
|                 | Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 99.584            | 0                 |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 26.225            | 25.000            |
|                 | Deposita   | 391.044           | 368.479           |
|                 | Anden gæld   | 220.553           | 43.863            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.623.102</b>  | <b>1.448.069</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>12.916.026</b> | <b>12.822.965</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>12.928.431</b> | <b>12.921.362</b> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 510.000         | -411.603          |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -85.992           |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 510.000         | -497.595          |

|  | 2023<br>DKK | 2022<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>          |             |             |
| Lønninger                                | 50.000      | 50.000      |
| Andre omkostninger til social sikring    | 2.221       | 2.206       |
| Andre personaleomkostninger              | 27.822      | 0           |
| I alt                                    | 80.043      | 52.206      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0           | 0           |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------------------|------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 6.334.124              |
| Anden gæld                 | 3.450.000              |
| I alt                      | 9.784.124              |

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 8.650, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.754, Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.755.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

###### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

###### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>t.DKK |
|-----------|-----------------|-------------------------|
| Bygninger | 5-50            | 6.529                   |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.