
Huus Properties ApS

Stenhusvej 15, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

CVR-nr. 38 91 52 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /6 2019

Michael Huus
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 5

Balance 31. marts 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Huus Properties ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. juni 2019

Direktion

Michael Højgrav- Huus
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Huus Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Huus Properties ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ringsted, den 7. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet

Huus Properties ApS
Stenusvej 15
4300 Holbæk

CVR-nr.: 38 91 52 90
Regnskabsperiode: 1. april - 31. marts
Stiftet: 5. september 2017
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Michael Højgrav- Huus

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Huus Properties ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Huus Properties' mission er at være en "ordentlig" udlejer, som sætter lejerne i centrum og dermed er med til at skabe langvarige udlejninger, med velholdte ejendomme.

På denne måde skabes der grundlag for gode relationer mellem lejer og udlejer, dette skulle gerne være til begge parter fordel. Huus Properties ønsker, at ejendommene altid fremstår pæne og vedligeholdte både udadtil, men naturligvis også indvendigt, for dette bør gå "hånd i hånd", og er derfor et fælles ansvar for hhv. udlejer såvel som lejer.

Udvikling i året

2018/2019 er selskabets andet regnskabsår.

Året har båret præg af istandsættelse af de forskellige ejendomme, således at alle ejendomme i porteføljen nu er "up-to-date", og dermed i god og ønsket stand.

Trods højere driftsudgifter jf. ovenstående, anses årets resultat for værende tilfredsstillende.

Ejerforhold - 100% danskejet

Huus Properties ApS er 100% danskejet. Selskabet ejes 100% af Huus Holding ApS og vores vision er, at selskabet altid bør være konsolideret således, at det ikke er afhængigt af enkelte lejekontrakter og/eller ekstern finansiering (udover almen realkreditfinansiering).

Den forventede udvikling

Vi forventer en samlet positiv drift af ejendommene i kommende regnskabsår, istandsættelser af diverse ejendomme er tilendebragt i denne omgang, og det forventes, at næste regnskabsår vil blive på et lidt højere niveau end nuværende.

Efterfølgende begivenheder

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

Michael Højgrav-Huus
adm. direktør

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		357.251	294.736
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-58.176	-35.871
Resultat før finansielle poster		299.075	258.865
Finansielle indtægter	2	149	0
Finansielle omkostninger	3	-135.794	-76.452
Resultat før skat		163.430	182.413
Skat af årets resultat	4	-35.975	-34.577
Årets resultat		127.455	147.836

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		127.455	147.836
		127.455	147.836

Balance 31. marts

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		6.708.923	5.445.358
Materielle anlægsaktiver	5	6.708.923	5.445.358
Anlægsaktiver		6.708.923	5.445.358
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.055	4.406
Andre tilgodehavender		23.114	2.250
Selskabsskat		41.096	0
Periodeafgrænsningsposter		2.442	5.199
Tilgodehavender		77.707	11.855
Likvide beholdninger		1.065.665	125.014
Omsætningsaktiver		1.143.372	136.869
Aktiver		7.852.295	5.582.227

Balance 31. marts

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.037.125	909.670
Egenkapital	6	1.087.125	959.670
Hensættelse til udskudt skat	7	28.356	6.285
Hensatte forpligtelser		28.356	6.285
Gæld til realkreditinstitutter		3.823.726	3.269.902
Kreditinstitutter		388.391	431.503
Gæld til tilknyttede virksomheder		781.428	153.855
Anden gæld		200.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.193.545	3.855.260
Gæld til realkreditinstitutter	8	228.291	195.948
Kreditinstitutter	8	61.800	361.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.650	16.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.748	17.969
Selskabsskat		0	28.292
Deposita		118.824	120.033
Anden gæld	8	1.060.956	20.320
Kortfristede gældsforpligtelser		1.543.269	761.012
Gældsforpligtelser		6.736.814	4.616.272
Passiver		7.852.295	5.582.227
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. april	50.000	909.670	959.670
Årets resultat	0	127.455	127.455
Egenkapital 31. marts	50.000	1.037.125	1.087.125

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	58.176	35.871
	<u>58.176</u>	<u>35.871</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	149	0
	<u>149</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	22.160	7.625
Andre finansielle omkostninger	113.634	68.827
	<u>135.794</u>	<u>76.452</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	13.904	28.292
Årets udskudte skat	22.071	6.285
	<u>35.975</u>	<u>34.577</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. april	5.481.179
Tilgang i årets løb	<u>1.321.740</u>
Kostpris 31. marts	<u>6.802.919</u>
Ned- og afskrivninger 1. april	35.821
Årets afskrivninger	<u>58.175</u>
Ned- og afskrivninger 31. marts	<u>93.996</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>6.708.923</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	34.484	12.360
Låneomkostninger	<u>-6.128</u>	<u>-6.075</u>
	<u>28.356</u>	<u>6.285</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.894.023	2.627.525
Mellem 1 og 5 år	929.703	642.377
Langfristet del	3.823.726	3.269.902
Inden for 1 år	228.291	195.948
	4.052.017	3.465.850
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	141.191	184.303
Mellem 1 og 5 år	247.200	247.200
Langfristet del	388.391	431.503
Inden for 1 år	61.800	61.800
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	300.000
Kortfristet del	61.800	361.800
	450.191	793.303
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	781.428	153.855
Langfristet del	781.428	153.855
Inden for 1 år	0	0
	781.428	153.855
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	200.000	0
Langfristet del	200.000	0
Øvrig kortfristet gæld	1.060.956	20.320
	1.260.956	20.320

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.708.922	5.445.358
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 800, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.509.516	3.406.051

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Huus Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Huus Properties ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder vedrørende ejendommen og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.