

---

# ***Huus Properties ApS***

Stenhusvej 15, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

---

CVR-nr. 38 91 52 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/6 2018

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 6

Balance 31. marts 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. juni 2018

## 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 2017 - 31. marts 2018 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.

Holbæk, den 7. juni 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jette Jensen

statsautoriseret revisor

mne18548

## 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  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Huus Properties ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

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

På denne måde skabes 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

2017/2018 er selskabets første regnskab.

Huus Properties er stiftet med selskabskapital tilvejebragt efter reglerne om "tilførsel af aktiver", idet Huus Holding ApS har tilført 2 beboelsesejendomme, som regnskabsmæssigt har været indtægtsgivende i 12 mdr.

Pr. 1. oktober 2017 købte selskabet en erhvervsjendom, som dermed kun har bidraget regnskabsmæssigt i 6 mdr.

Trods opstartsomkostninger til stiftelse af selskabet etc, udviser regnskabet et overskud på DKK x før skat.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

## *Ejerforhold - 100% danskejet*

Huus Properties ApS er 100% danskejet. Selskabet ejes 100% af Huus Holding ApS og vores vision er, at selskabet altid skal være konsolideret således, at det ikke er afhængigt af enkelte lejekontrakter og/eller ekstern finansiering (udover almen realkreditfinansiering). For os er det vigtigt at signalere, at her er der ingen kapitalfonde, der står bag, her er der mennesker bag! Vi er ikke fokuseret på en hurtig udlejning til højst mulig pris, vi tænker mere langsigtet.

## Den forventede udvikling

Vi forventer en samlet positiv drift af ejendommene i kommende regnskabsår, dog vil året bære præg af generelle istandsættelser / forbedringer af ejendommene, således at vi lever op til vores mission om at have ejendomme, der fremstår vedligeholdte.

Med baggrund i, at den nyeste ejendom (og største), kun har været i selskabets besiddelse i 6 mdr. – forventes det, at næste regnskabsår vil blive på et lidt højere niveau end nuværende.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

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

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>294.736</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-35.871</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>258.865</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-76.452</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>182.413</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-34.577</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>147.836</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>147.836</u>
	<b><u>147.836</u></b>



## Balance 31. marts

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK
Grunde og bygninger		5.445.358
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.445.358</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.445.358</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.406
Andre tilgodehavender		2.250
Periodeafgrænsningsposter		5.199
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.855</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>125.014</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>136.869</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.582.227</b>

# Balance 31. marts

## Passiver

	Note	2017/18 DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		909.670
<b>Egenkapital</b>	5	<b>959.670</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	6.285
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.285</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.269.902
Kreditinstitutter		431.503
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.855
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.855.260</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	195.948
Kreditinstitutter	7	361.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.969
Selskabsskat		28.292
Deposita		120.033
Anden gæld		20.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>761.012</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.616.272</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.582.227</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8	
Anvendt regnskabspraksis	9	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overkurs ved emission</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. april	50.000	761.834	0	811.834
Overført fra overkurs ved emission	0	-761.834	761.834	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>147.836</u>	<u>147.836</u>
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>909.670</u></b>	<b><u>959.670</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2017/18
	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	35.871
	<b>35.871</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.625
Andre finansielle omkostninger	68.827
	<b>76.452</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	28.292
Årets udskudte skat	6.285
	<b>34.577</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og byg-
	ninger
	DKK
Kostpris 1. april	2.046.089
Tilgang i årets løb	3.435.090
Kostpris 31. marts	5.481.179
Årets afskrivninger	35.821
Ned- og afskrivninger 31. marts	35.821
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>	<b>5.445.358</b>
<b>5 Egenkapital</b>	
Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.	

# Noter til årsregnskabet

	2017/18
	DKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Materielle anlægsaktiver	12.360
Låneomkostninger	-6.075
	<b>6.285</b>

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

## 7 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:

	2017/18
	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	2.627.525
Mellem 1 og 5 år	642.377
Langfristet del	3.269.902
Inden for 1 år	195.948
	<b>3.465.850</b>
<b>Kreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	184.303
Mellem 1 og 5 år	247.200
Langfristet del	431.503
Inden for 1 år	61.800
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	300.000
Kortfristet del	361.800
	<b>793.303</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2017/18
	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>	
Mellem 1 og 5 år	153.855
Langfristet del	153.855
Inden for 1 år	0
	<b>153.855</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 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 3.406.051

### 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Huus Properties ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 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

## 9 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 acontoskatter. 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**

### **9 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.