
Huus Properties ApS

Stenhusvej 15, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

CVR-nr. 38 91 52 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/6 2021

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 2020 - 31. marts 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. juni 2021

Direktion

Michael Højgrav- Huus
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Huus Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Huus Properties ApS for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 IESBA's etiske 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 12. juni 2021

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

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

2020/2021 er selskabets fjerde regnskabsår.

Der er resultatmæssigt tilgået en ny udlejningsejendom i indeværende regnskabsår, ejendomsporteføljen består herefter af 4 småhuse, samt en ejendom med kombineret bolig og erhverv. Den ene blevet istandsat primært på 1. salen og står nu i ønsket stand.

Øvrige ejendomme i porteføljen er allerede "up-to-date", og dermed i god og ønsket stand, en enkelt ejendom står dog for udskiftning af oliefyr – dette forventes udskiftet i foråret 2021.

Et generelt højere "aktivitetsniveau" og med 100% udlejning, giver dette sig udtryk i årsresultatet på godt kr. 400.000 før skat, hvilket er det bedste i selskabets historie og samtidigt anses for et tilfredsstillende resultat

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).

Finansiering af ejendommene

Belåningen i ejendommene er alle med afdrag og, på nær et lån, ligeledes alle med fast rente, dette giver sikkerhed for fremtidige renteomkostninger.

Restgæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut udgør 60% af ejendommenes købspriser, resten finansieres af selskabets ejer (Huus Holding ApS). Der er på denne måde en høj sikkerhedsmargin for eksterne långivere. Restløbetid på eksterne lån varierer mellem 7 og 18,5 år.

Selskabets overskud bliver 100% brugt til afdrag på lån, samt evt. investering i nye ejendomme.

Ledelsesberetning

Efterfølgende begivenheder

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten. Covid-19 har ikke pr. regnskabsaflæggelsen haft nogen nævneværdig betydning for selskabet, det forventes heller ikke at være tilfældet fremover.

Den forventede udvikling

Vi forventer fortsat en positiv drift af ejendommene på niveau med indeværende regnskab. Der er pr. april 2021 tilkøbt en mindre lejemål, som fremover vil indgå i porteføljen, og er dermed positivt understøttende til den grundlæggende udlejningsforretning.

Michael Højgrav-Huus
adm. direktør

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		635.013	462.931
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-60.162	-45.680
Resultat før finansielle poster		574.851	417.251
Finansielle indtægter	2	21.193	600
Finansielle omkostninger	3	-207.119	-193.931
Resultat før skat		388.925	223.920
Skat af årets resultat	4	-85.668	-49.697
Årets resultat		303.257	174.223

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		303.257	174.223
		303.257	174.223

Balance 31. marts

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		7.857.501	7.803.914
Materielle anlægsaktiver	5	7.857.501	7.803.914
Anlægsaktiver		7.857.501	7.803.914
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.672	5.119
Andre tilgodehavender		56.000	105
Selskabsskat		814	17.146
Periodeafgrænsningsposter		17.878	5.774
Tilgodehavender		86.364	28.144
Værdipapirer		136.000	15.640
Likvide beholdninger		50.980	95.305
Omsætningsaktiver		273.344	139.089
Aktiver		8.130.845	7.943.003

Balance 31. marts

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital	6	50.000	50.000
Overført resultat		1.514.605	1.211.348
Egenkapital		1.564.605	1.261.348
Hensættelse til udskudt skat	7	49.519	40.037
Hensatte forpligtelser		49.519	40.037
Gæld til realkreditinstitutter		3.924.489	4.182.890
Kreditinstitutter		312.205	359.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.531.428	1.331.428
Anden gæld		200.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.968.122	6.073.881
Gæld til realkreditinstitutter	8	258.791	258.276
Kreditinstitutter	8	46.800	45.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.220	15.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.473	73.167
Deposita		154.324	153.324
Anden gæld	8	21.991	21.833
Kortfristede gældsforpligtelser		548.599	567.737
Gældsforpligtelser		6.516.721	6.641.618
Passiver		8.130.845	7.943.003
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	1.211.348	1.261.348
Årets resultat	0	303.257	303.257
Egenkapital 31. marts	50.000	1.514.605	1.564.605

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	60.162	45.680
	60.162	45.680
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	21.193	600
	21.193	600
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	69.166	51.235
Andre finansielle omkostninger	137.953	142.696
	207.119	193.931
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	76.186	38.016
Årets udskudte skat	9.482	11.681
	85.668	49.697

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. april	7.943.590
Tilgang i årets løb	<u>113.749</u>
Kostpris 31. marts	<u>8.057.339</u>
Ned- og afskrivninger 1. april	139.676
Årets afskrivninger	<u>60.162</u>
Ned- og afskrivninger 31. marts	<u>199.838</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>7.857.501</u>

6 Egenkapital

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

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	56.607	47.138
Låneomkostninger	<u>-7.088</u>	<u>-7.101</u>
	<u>49.519</u>	<u>40.037</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:

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.883.883	3.125.122
Mellem 1 og 5 år	1.040.606	1.057.768
Langfristet del	3.924.489	4.182.890
Inden for 1 år	258.791	258.276
	4.183.280	4.441.166
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	125.005	176.363
Mellem 1 og 5 år	187.200	183.200
Langfristet del	312.205	359.563
Inden for 1 år	46.800	45.800
	359.005	405.363
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	1.531.428	1.331.428
Langfristet del	1.531.428	1.331.428
Inden for 1 år	0	0
	1.531.428	1.331.428
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	200.000	200.000
Langfristet del	200.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	21.991	21.833
	221.991	221.833

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	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	7.857.501	7.772.866
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	3.461.617	3.465.690

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 2020/21 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.

Årsregnskab for 2020/21 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.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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