

---

# ***Huus Properties ApS***

Stenhusvej 15, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

---

CVR-nr. 38 91 52 90

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/6 2022

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 2021 - 31. marts 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11. juni 2022

## 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 2021 - 31. marts 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 revisorerers 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.

Ringsted, den 11. juni 2022

**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 og tilfredse lejere.

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.

## Udvikling i året

2021/2022 er selskabets fjerde regnskabsår.

Der er resultatmæssigt tilgået en ny udlejningsejendom i indeværende regnskabsår, ejendomsporteføljen består herefter af 4 småhuse, 1 række hus samt en ejendom med kombineret bolig og erhverv.

Alle ejendomme i porteføljen er "up-to-date," og er dermed i god og ønsket stand, en enkelt ejendom har i regnskabsåret fået udskiftet et gammelt oliefyr.

Der har gennem året været næsten fuld udlejning - kun en enkelt ejendom har skiftet lejere, og har haft en smule tomgang.

Resultat udviser et overskud på godt kr. 500.000 før skat, hvilket er ca. 200.000 bedre end forventet, forskellen er positivt afkast på aktiebeholdningen. 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 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 50% 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 5 og 17,5 år.

Selskabets overskud bliver 100% brugt til afdrag på lån, samt evt. investering i nye ejendomme, på denne måde nedbringes gælden og soliditeten styrkes.

# 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 betydning for selskabet, det forventes heller ikke at være tilfældet fremover.

## Den forventede udvikling

Vi forventer fortsat en positiv drift af ejendommene. Der er pr. 1. maj 2022 tilkøbt en ny ejendom, som er totalistandsat i 2016, denne ejendom indeholder 3 gode lejemål, som fremover vil indgå i porteføljen, og dermed positivt vil understøtte den grundlæggende udlejningsforretning og det kommende års resultat.

Michael Højgrav-Huus  
adm. direktør

## Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>610.415</b>	<b>635.013</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-67.260	-60.162
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>543.155</b>	<b>574.851</b>
Finansielle indtægter	2	210.222	21.193
Finansielle omkostninger	3	-247.943	-207.119
<b>Resultat før skat</b>		<b>505.434</b>	<b>388.925</b>
Skat af årets resultat	4	-111.195	-85.668
<b>Årets resultat</b>		<b>394.239</b>	<b>303.257</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		394.239	303.257
		<b>394.239</b>	<b>303.257</b>



## Balance 31. marts

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		8.562.681	7.857.501
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>8.562.681</b>	<b>7.857.501</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.562.681</b>	<b>7.857.501</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.158	11.672
Andre tilgodehavender		210.000	56.000
Selskabsskat		10.768	814
Periodeafgrænsningsposter		15.556	17.878
<b>Tilgodehavender</b>		<b>255.482</b>	<b>86.364</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>334.000</b>	<b>136.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>124.703</b>	<b>50.980</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>714.185</b>	<b>273.344</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.276.866</b>	<b>8.130.845</b>

# Balance 31. marts

## Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.908.844	1.514.605
<b>Egenkapital</b>		<b>1.958.844</b>	<b>1.564.605</b>
Hensættelse til udskudt skat		59.052	49.519
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>59.052</b>	<b>49.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.659.518	3.924.489
Kreditinstitutter		262.499	312.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.631.428	1.531.428
Anden gæld		200.000	200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.753.445</b>	<b>5.968.122</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	262.597	258.791
Kreditinstitutter	7	48.554	46.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.477	21.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.270	45.473
Deposita		124.574	154.324
Anden gæld	7	24.053	21.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>505.525</b>	<b>548.599</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.258.970</b>	<b>6.516.721</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.276.866</b>	<b>8.130.845</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## 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	1.514.605	1.564.605
Årets resultat	0	394.239	394.239
<b>Egenkapital 31. marts</b>	<b>50.000</b>	<b>1.908.844</b>	<b>1.958.844</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	67.260	60.162
	<u><b>67.260</b></u>	<u><b>60.162</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	210.222	21.193
	<u><b>210.222</b></u>	<u><b>21.193</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	110.971	69.166
Andre finansielle omkostninger	136.972	137.953
	<u><b>247.943</b></u>	<u><b>207.119</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	101.662	76.186
Årets udskudte skat	9.533	9.482
	<u><b>111.195</b></u>	<u><b>85.668</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. april	8.057.339
Tilgang i årets løb	<u>772.440</u>
Kostpris 31. marts	<u>8.829.779</u>
Ned- og afskrivninger 1. april	199.838
Årets afskrivninger	<u>67.260</u>
Ned- og afskrivninger 31. marts	<u>267.098</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts</b>	<b><u>8.562.681</u></b>

## 6 Værdipapirer

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. marts
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Værdipapirer	209.111	309.000

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.604.270	2.883.883
Mellem 1 og 5 år	1.055.248	1.040.606
Langfristet del	3.659.518	3.924.489
Inden for 1 år	262.597	258.791
	<b>3.922.115</b>	<b>4.183.280</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	68.285	125.005
Mellem 1 og 5 år	194.214	187.200
Langfristet del	262.499	312.205
Inden for 1 år	48.554	46.800
	<b>311.053</b>	<b>359.005</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.631.428	1.531.428
Langfristet del	2.631.428	1.531.428
Inden for 1 år	0	0
	<b>2.631.428</b>	<b>1.531.428</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	200.000	200.000
Langfristet del	200.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	24.053	21.991
	<b>224.053</b>	<b>221.991</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.858.821	7.857.501
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	3.435.058	3.461.617

### 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 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.

Årsregnskab for 2021/22 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

## 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 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 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

## **Noter til årsregnskabet**

### **9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

på optagelsestidspunktet.

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