
Huus Properties ApS

Stenhusvej 15, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

CVR-nr. 38 91 52 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/6 2020

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 2019 - 31. marts 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 11. juni 2020

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 2019 - 31. marts 2020 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 11. juni 2020

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 2019/20 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

2019/2020 er selskabets tredje regnskabsår.

Der er tilgået to nye udlejningsejendomme i indeværende regnskabsår. Disse har tilsammen reduceret årsresultatet.

Den ene ejendom har ikke været udlejet i 12 måneder, endvidere er der foretaget istandsættelse af samme, ejendommen er dog udlejet pr. 1 april 2020 udlejet på markedslignende vilkår.

Den anden ejendom er tilkøbt pr. 1/10-2019 og har ligeledes krævet istandsættelse. Driften af denne ejendom er grundlæggende "en fornuftig forretning", det kræves dog yderligere istandsættelse som i skrivende stund er igangsat, og tages over driften i kommende regnskabsår, herefter fremstår ejendommen i "ønsket stand".

Øvrige ejendomme i porteføljen er "up-to-date", og dermed i god og ønsket stand.

Trods højere driftsudgifter jf. ovenstående, udviser regnskabet et overskud på ca. kr. 224.000 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).

Ledelsesberetning

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 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.

Michael Højgrav-Huus
adm. direktør

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		462.931	357.251
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-45.680	-58.176
Resultat før finansielle poster		417.251	299.075
Finansielle indtægter	2	600	149
Finansielle omkostninger	3	-193.931	-135.794
Resultat før skat		223.920	163.430
Skat af årets resultat	4	-49.697	-35.975
Årets resultat		174.223	127.455

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		174.223	127.455
		174.223	127.455

Balance 31. marts

Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Grunde og bygninger		7.803.914	6.708.923
Materielle anlægsaktiver	5	7.803.914	6.708.923
Anlægsaktiver		7.803.914	6.708.923
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.119	11.055
Andre tilgodehavender		105	23.114
Selskabsskat		17.146	41.096
Periodeafgrænsningsposter		5.774	2.442
Tilgodehavender		28.144	77.707
Værdipapirer		15.640	0
Likvide beholdninger		95.305	1.065.665
Omsætningsaktiver		139.089	1.143.372
Aktiver		7.943.003	7.852.295

Balance 31. marts

Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.211.348	1.037.125
Egenkapital	6	1.261.348	1.087.125
Hensættelse til udskudt skat	7	40.037	28.356
Hensatte forpligtelser		40.037	28.356
Gæld til realkreditinstitutter		4.182.890	3.823.726
Kreditinstitutter		359.563	388.391
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.331.428	781.428
Anden gæld		200.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.073.881	5.193.545
Gæld til realkreditinstitutter	8	258.276	228.291
Kreditinstitutter	8	45.800	61.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.337	16.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.167	56.748
Deposita		153.324	118.824
Anden gæld	8	21.833	1.060.956
Kortfristede gældsforpligtelser		567.737	1.543.269
Gældsforpligtelser		6.641.618	6.736.814
Passiver		7.943.003	7.852.295
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	1.037.125	1.087.125
Årets resultat	0	174.223	174.223
Egenkapital 31. marts	50.000	1.211.348	1.261.348

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	45.680	58.176
	<u>45.680</u>	<u>58.176</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	600	149
	<u>600</u>	<u>149</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	51.235	22.160
Andre finansielle omkostninger	142.696	113.634
	<u>193.931</u>	<u>135.794</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	38.016	13.904
Årets udskudte skat	11.681	22.071
	<u>49.697</u>	<u>35.975</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. april	6.802.919
Tilgang i årets løb	<u>1.140.671</u>
Kostpris 31. marts	<u>7.943.590</u>
Ned- og afskrivninger 1. april	93.996
Årets afskrivninger	<u>45.680</u>
Ned- og afskrivninger 31. marts	<u>139.676</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>7.803.914</u>

6 Egenkapital

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

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	47.138	34.484
Låneomkostninger	<u>-7.101</u>	<u>-6.128</u>
	<u>40.037</u>	<u>28.356</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:

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.125.122	2.894.023
Mellem 1 og 5 år	1.057.768	929.703
Langfristet del	4.182.890	3.823.726
Inden for 1 år	258.276	228.291
	4.441.166	4.052.017
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	176.363	141.191
Mellem 1 og 5 år	183.200	247.200
Langfristet del	359.563	388.391
Inden for 1 år	45.800	61.800
	405.363	450.191
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	1.331.428	781.428
Langfristet del	1.331.428	781.428
Inden for 1 år	0	0
	1.331.428	781.428
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	200.000	200.000
Langfristet del	200.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	21.833	1.060.956
	221.833	1.260.956

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</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	7.772.866	6.708.922
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	3.465.690	3.509.516

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 2019/20 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 2019/20 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.

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

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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.