
Huus Properties ApS

Stenhusvej 15, 4300 Holbæk

Årsrapport for
1. april 2022 - 31. marts 2023

CVR-nr. 38 91 52 90

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/6 2023

Michael Højgrav- Huus
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
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 2022 - 31. marts 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 9. juni 2023

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 2022 - 31. marts 2023 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 revisorers 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 9. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet Huus Properties ApS
Stenhusvej 15
4300 Holbæk
CVR-nr: 38 91 52 90
Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023
Stiftet: 5. september 2017
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion Michael Højgrav- Huus

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

2022/2023 er selskabets sjette regnskabsår.

Der er resultatmæssigt tilgået en ny udlejningsejendom i dette regnskabsår, ejendomsporteføljen består herefter af 5 småhuse, 1 rækkehus, samt en ejendom med kombineret bolig og erhverv.

Nyerhvervelsen har fået en "sædvanlig opdatering", så også denne ejendom står flot og præsentabel.

Der har gennem året været fuld udlejning på alle ejendomme.

Selve driftsresultat udviser et overskud på ca. kr. 430.000 før skat, hvilket er ca. kr. 120.000 bedre end sidste regnskabsår, hvis man renser tallene for kursgevinster på værdipapirer som i dette regnskabsår er kr. 0 men sidste år bidrog med kr. 200.000.

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 to lån, ligeledes alle med fast rente, dette giver sikkerhed for fremtidige renteomkostninger.

Restgæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut udgør under 50% af ejendommens 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 19 år.

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Der forventes fortsat en positiv drift af ejendommene på niveau med nuværende. Renteniveauet er steget en del gennem 2022, dette har minimal indflydelse på vores drift, da 75% af realkreditbelåningen er med fast rente.

Ledelsesberetning

Michael Højgrav-Huus
adm. direktør

Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		907.213	610.415
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-109.885	-67.260
Resultat før finansielle poster		797.328	543.155
Finansielle indtægter	2	9.500	210.222
Finansielle omkostninger	3	-380.595	-247.943
Resultat før skat		426.233	505.434
Skat af årets resultat	4	-94.376	-111.195
Årets resultat		331.857	394.239

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	331.857	394.239
	331.857	394.239

Balance 31. marts 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		12.406.191	8.562.681
Materielle anlægsaktiver	5	12.406.191	8.562.681
Anlægsaktiver		12.406.191	8.562.681
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.557	19.158
Andre tilgodehavender		0	210.000
Selskabsskat		0	10.768
Periodeafgrænsningsposter		28.553	15.556
Tilgodehavender		39.110	255.482
Værdipapirer	6	299.500	334.000
Likvide beholdninger		21.010	124.703
Omsætningsaktiver		359.620	714.185
Aktiver		12.765.811	9.276.866

Balance 31. marts 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.240.701	1.908.844
Egenkapital		3.290.701	1.958.844
Hensættelse til udskudt skat		59.796	59.052
Hensatte forpligtelser		59.796	59.052
Gæld til realkreditinstitutter		6.066.227	3.659.518
Kreditinstitutter		216.599	262.499
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.131.428	2.631.428
Anden gæld		200.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.614.254	6.753.445
Gæld til realkreditinstitutter	7	360.084	262.597
Kreditinstitutter	7	46.166	48.554
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68.916	18.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	27.270
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		6.502	0
Deposita		289.292	124.574
Anden gæld	7	13.100	24.053
Kortfristede gældsforpligtelser		801.060	505.525
Gældsforpligtelser		9.415.314	7.258.970
Passiver		12.765.811	9.276.866
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. april	50.000	1.908.844	1.958.844
Tilskud fra koncern	0	1.000.000	1.000.000
Årets resultat	0	331.857	331.857
Egenkapital 31. marts	50.000	3.240.701	3.290.701

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	109.885	67.260
	<u>109.885</u>	<u>67.260</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	9.500	210.222
	<u>9.500</u>	<u>210.222</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	153.389	110.971
Andre finansielle omkostninger	227.206	136.972
	<u>380.595</u>	<u>247.943</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	93.632	101.662
Årets udskudte skat	744	9.533
	<u>94.376</u>	<u>111.195</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. april	8.829.779
Tilgang i årets løb	3.953.395
Kostpris 31. marts	<u>12.783.174</u>
Ned- og afskrivninger 1. april	267.098
Årets afskrivninger	109.885
Ned- og afskrivninger 31. marts	<u>376.983</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>12.406.191</u>

6. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. marts
	DKK	DKK
Værdipapirer	-4.543	274.500

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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.625.888	2.604.270
Mellem 1 og 5 år	<u>1.440.339</u>	<u>1.055.248</u>
Langfristet del	6.066.227	3.659.518
Inden for 1 år	<u>360.084</u>	<u>262.597</u>
	<u>6.426.311</u>	<u>3.922.115</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	31.933	68.285
Mellem 1 og 5 år	<u>184.666</u>	<u>194.214</u>
Langfristet del	<u>216.599</u>	<u>262.499</u>
Inden for 1 år	46.166	48.554
Kortfristet del	<u>46.166</u>	<u>48.554</u>
	<u>262.765</u>	<u>311.053</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>2.131.428</u>	<u>2.631.428</u>
Langfristet del	<u>2.131.428</u>	<u>2.631.428</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>2.131.428</u>	<u>2.631.428</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Langfristet del	200.000	200.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>13.100</u>	<u>24.053</u>
	<u>213.100</u>	<u>224.053</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
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	11.708.511	7.858.821
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 800 der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	3.408.497	3.435.058

Andre 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 udbytteskat, 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 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

Resultatopgørelse

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.

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.

Noter til årsregnskabet

Balance

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Noter til årsregnskabet

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 provenuet 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.

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