
Huus Properties ApS

Stenhusvej 15, 4300 Holbæk

Årsrapport for
1. april 2023 - 31. marts 2024

CVR-nr. 38 91 52 90

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15/6 2024

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 2023 - 31. marts 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15. juni 2024

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 2023 - 31. marts 2024 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 15. juni 2024

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 2023 - 31. marts 2024

Stiftet: 5. september 2017

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Michael Højgrav- Huus

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Huus Properties' mission er at være kendt som 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

2023/2024 er selskabets syvende regnskabsår.

Der er resultatmæssigt tilgået en ny udlejningsejendom i dette regnskabsår, ejendomsporteføljen består herefter af 6 ejendomme, 1 rækkehus, samt en ejendom med kombineret bolig og erhverv.

Nyerhvervelsen er en totalt istandsat ejendom, så den, som de andre ejendomme fremstår flot og præsentabel.

Der har gennem året været næsten fuld udlejning på alle ejendomme/lejemål.

Overskuddet før skat udgør knap kr. 500.000 før skat, hvilket anses som 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 tre lån, ligeledes alle med fast rente, dette giver sikkerhed for fremtidige renteomkostninger.

Restgæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut udgør under 55% 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 6 og 25 år.

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

Selskabets finansielle stabilitet gør nu, at der nu og i fremtiden er positivt cashflow, når alle udgifter og afdrag er serviceret. Dette er selvsagt en yderst positiv situation at være i. Selskabet er dermed ikke afhængigt af, at moderselskabet stiller likviditet til rådighed for den daglige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

Der forventes fortsat en positiv drift af ejendommene dog på højere niveau end indeværende regnskab, set i lyset af, at der er tilført yderligere 1 ejendom med 4 lejemål til driften, som kun har haft indvirkning med 3 mrd's drift i indeværende regnskab.

Renteniveauet er steget en del gennem 2023, dette har minimal indflydelse på vores drift, da 2/3 dele af realkreditbelåningen er med fast rente.

Michael Højgrav-Huus
adm. direktør

Resultatopgørelse 1. april 2023 - 31. marts 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		973.159	907.209
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-123.930	-109.885
Resultat før finansielle poster		849.229	797.324
Finansielle indtægter	2	51.996	9.500
Finansielle omkostninger	3	-418.835	-380.591
Resultat før skat		482.390	426.233
Skat af årets resultat	4	-106.106	-94.376
Årets resultat		376.284	331.857

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	376.284	331.857
	376.284	331.857

Balance 31. marts 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		15.850.922	12.406.191
Materielle anlægsaktiver	5	15.850.922	12.406.191
Anlægsaktiver		15.850.922	12.406.191
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.658	10.557
Selskabsskat		10.454	0
Periodeafgrænsningsposter		1.953	28.553
Tilgodehavender		29.065	39.110
Værdipapirer	6	239.000	299.500
Likvide beholdninger		22.818	21.010
Omsætningsaktiver		290.883	359.620
Aktiver		16.141.805	12.765.811

Balance 31. marts 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.616.985	3.240.701
Egenkapital		4.666.985	3.290.701
Hensættelse til udskudt skat		64.196	59.796
Hensatte forpligtelser		64.196	59.796
Gæld til realkreditinstitutter		8.324.241	6.066.227
Kreditinstitutter		0	216.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.000.000	2.131.428
Anden gæld		200.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	10.524.241	8.614.254
Gæld til realkreditinstitutter	7	418.040	360.084
Kreditinstitutter	7	0	46.166
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.450	68.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.806	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	6.502
Deposita		360.331	289.292
Anden gæld	7	24.971	13.100
Periodeafgrænsningsposter		2.785	0
Kortfristede gældsforpligtelser		886.383	801.060
Gældsforpligtelser		11.410.624	9.415.314
Passiver		16.141.805	12.765.811
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. april	50.000	3.240.701	3.290.701
Tilskud fra koncern	0	1.000.000	1.000.000
Årets resultat	0	376.284	376.284
Egenkapital 31. marts	50.000	4.616.985	4.666.985

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	123.930	109.885
	<u>123.930</u>	<u>109.885</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	51.996	9.500
	<u>51.996</u>	<u>9.500</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	100.403	153.389
Andre finansielle omkostninger	318.432	227.202
	<u>418.835</u>	<u>380.591</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	101.706	93.632
Årets udskudte skat	4.400	744
	<u>106.106</u>	<u>94.376</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. april	12.774.593
Tilgang i årets løb	3.577.242
Kostpris 31. marts	<u>16.351.835</u>
Ned- og afskrivninger 1. april	376.983
Årets afskrivninger	123.930
Ned- og afskrivninger 31. marts	<u>500.913</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	<u>15.850.922</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

6. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. marts
	DKK	DKK
Værdipapirer	42.819	239.000
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	6.652.081	4.625.888
Mellem 1 og 5 år	1.672.160	1.440.339
Langfristet del	8.324.241	6.066.227
Inden for 1 år	418.040	360.084
	<u>8.742.281</u>	<u>6.426.311</u>

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	31.933
Mellem 1 og 5 år	0	184.666
Langfristet del	0	216.599
Inden for 1 år	0	46.166
	0	262.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.000.000	2.131.428
Langfristet del	2.000.000	2.131.428
Inden for 1 år	0	0
	2.000.000	2.131.428
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	200.000	200.000
Langfristet del	200.000	200.000
Øvrig kortfristet gæld	24.971	13.100
	224.971	213.100
	2023/24	2022/23
	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	15.159.422	11.708.511
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:	3.446.525	3.408.497

Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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 administrationsselskab 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 2023/24 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 2023/24 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 nominal 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.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.