

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

HUS Ejendomme ApS

Nørregade 10
4690 Haslev

CVR nr. 41237538

Indsender:

Revisionskontoret i Faxe
Granvej 2
4640 Faxe

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 16. maj 2024

Dirigent

Hans Elverdam

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledespåtegning 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance pr. 31. december 8

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

Selskabsoplysninger

Selskabet

HUS Ejendomme ApS
Nørregade 10
4690 Haslev

CVR-nr.: 41237538
Stiftelsesdato: 3. marts 2020
Hjemsted: Faxe Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Søren Birk Dahl

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
16. maj 2024, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2023 et resultat før skat på kr. 81.748. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for HUS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 16. maj 2024

Direktion:

Søren Birk Dahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HUS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HUS Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors 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.

Faxe, den 16. maj 2024

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson
Registreret revisor FSR
mne2968

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste/-tab		66.524	88.890
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		45.000	124.574
Resultat før finansielle poster		111.524	213.464
Andre finansielle omkostninger		-29.776	-30.620
Ordinært resultat før skat		81.748	182.844
Skat af årets resultat	2.	-18.040	-40.321
ÅRETS RESULTAT		63.708	142.523
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		63.708	142.523
Disponeret i alt		63.708	142.523

Balance pr. 31. december

	Note	2023	2022
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3.		
Investeringsejendomme		<u>2.120.000</u>	<u>2.075.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.120.000</u>	<u>2.075.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.120.000</u>	<u>2.075.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		<u>87.418</u>	<u>23.594</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>87.418</u>	<u>23.594</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>87.418</u>	<u>23.594</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.207.418</u></u>	<u><u>2.098.594</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2023	2022
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført overskud eller underskud		429.591	365.883
Egenkapital i alt		480.591	416.883
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat		92.252	82.352
Hensatte forpligtelser i alt		92.252	82.352
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kapitalinteressere		1.180.948	1.158.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		375.756	368.756
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.556.704	1.527.704
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		45.871	44.455
Periodeafgrænsningsposter		24.000	19.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		77.871	71.655
Gældsforpligtelser i alt		1.634.575	1.599.359
PASSIVER I ALT		2.207.418	2.098.594
Eventualforpligtelser	4.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5.		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, af afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings/sats/
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	2.320.000	2.120.000	1.950.000
Ændring i dagsværdi	200.000	45.000	-170.000

	2023	2022
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	8.140	12.914
Regulering af udskudt skat	9.900	27.407
	18.040	40.321

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	1.700.676
Anskaffelsessum, ultimo	1.700.676

Værdireguleringer:

Værdiregulering, primo	374.324
Årets regulering til dagsværdi	45.000
Værdireguleringer, ultimo	419.324

Bogført værdi, ultimo	2.120.000
------------------------------	------------------

**Investerings-
ejendomme**

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HUS Ejendomme ApS 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i henhold til indgåede lejeaftaler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.