

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2022

### 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 14. juni 2023

#### Dirigent

Hans Elverdam

# Indholdsfortegnelse

---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 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  
14. juni 2023, på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2022 et resultat før skat på kr. 182.844. 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 2022 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 2022 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 14. juni 2023

**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 2022 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 14. juni 2023

## REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Poul Johansson  
Registreret revisor FSR  
mne2968

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste/-tab		88.890	68.706
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		124.574	249.750
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>213.464</b>	<b>318.456</b>
Andre finansielle omkostninger		-30.620	-30.199
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>182.844</b>	<b>288.257</b>
Skat af årets resultat	2.	-40.321	-63.415
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>142.523</b>	<b>224.842</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		142.523	224.842
<b>Disponeret i alt</b>		<b>142.523</b>	<b>224.842</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3.		
Investeringsejendomme		<u>2.075.000</u>	<u>1.700.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.075.000</b></u>	<u><b>1.700.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.075.000</b></u>	<u><b>1.700.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Likvide beholdninger		<u>23.594</u>	<u>171.179</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>23.594</b></u>	<u><b>171.179</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>23.594</b></u>	<u><b>171.179</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.098.594</b></u></u>	<u><u><b>1.871.179</b></u></u>



## Balance pr. 31. december

	Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført overskud eller underskud		365.883	223.360
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>416.883</b>	<b>274.360</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		82.352	54.945
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>82.352</b>	<b>54.945</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kapitalinteressere		1.158.948	1.136.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		368.756	361.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.527.704</b>	<b>1.498.704</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		44.455	27.970
Periodeafgrænsningsposter		19.200	7.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>71.655</b>	<b>43.170</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.599.359</b>	<b>1.541.874</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.098.594</b>	<b>1.871.179</b>
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

	<b>-0,50%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,50%</b>
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	2.290.000	2.075.000	1.900.000
Ændring i dagsværdi	180.000	124.574	-150.000

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	12.914	8.470
Regulering af udskudt skat	27.407	54.945
	<b>40.321</b>	<b>63.415</b>

### Investerings- ejendomme

### 3. Materielle anlægsaktiver

#### Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	1.450.250
Tilgang	250.426
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>1.700.676</b>

#### Værdireguleringer:

Værdiregulering, primo	249.750
Årets regulering til dagsværdi	124.574
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>374.324</b>

<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>2.075.000</b>
------------------------------	------------------

### 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 2022 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.