

Hus & Hjem A/S

Gammelgårdsvej 3, 4500 Nykøbing Sj
CVR-nr. 38 76 29 82

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.03.25

Rasmus Holmgård
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

Hus & Hjem A/S
Gammelgårdsvej 3
4500 Nykøbing Sj
Hjemmeside: www.hushjem.dk
Hjemsted: Odsherred
CVR-nr.: 38 76 29 82
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Rasmus Holmgård

Bestyrelse

Simon Westh Krog
Rasmus Holmgård
Daniel Høgh
Børge Høgh Sørensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Hus & Hjem A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 20. marts 2025

Direktionen

Rasmus Holmgård

Bestyrelsen

Simon Westh Krog
Formand

Rasmus Holmgård

Daniel Høgh

Børge Høgh Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Hus & Hjem A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Hus & Hjem A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars, den 20. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26695

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet hermed.

Usædvanlige forhold

Selskabets regnskabspraksis er ændret, så selskabets investeringsejendomme fremover måles til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Ændringen har medført en merværdi på selskabets investeringsejendomme på ca. 1,9 mio. DKK primo regnskabsåret og ca. 2,2 mio. DKK ultimo regnskabsåret set i forhold til den hidtidige regnskabspraksis.

Praksisændringen anses at tilføre årsregnskabet et mere retvisende billede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 70.192 mod DKK 56.128 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.611.832.

Resultatet er væsentligt omfang påvirket negativt af rentestigning på selskabets bankgæld samt af udgiftsførsel af amortiserede låneomkostninger ved omlægning af selskabets gæld.

Selskabets finansiering er i november måned omlagt fra banklån til realkreditlån. Som følge heraf forventes selskabets finansieringsomkostninger reduceret til netto ca. t.DKK 450 i det kommende regnskabsår.

AKTIVER

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Investeringsejendomme	14.900.000	14.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.900.000	14.600.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	10.000	0
Anlægsaktiver i alt	14.910.000	14.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	73.153	119.355
Andre tilgodehavender	15.591	43.856
Periodeafgrænsningsposter	11.922	11.232
Tilgodehavender i alt	100.666	174.443
Likvide beholdninger	731.164	0
Omsætningsaktiver i alt	831.830	174.443
Aktiver i alt	15.741.830	14.774.443

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	510.000	510.000
Overført resultat	1.101.832	1.031.640
Egenkapital i alt	1.611.832	1.541.640
Hensættelser til udskudt skat	337.378	316.776
Hensatte forpligtelser i alt	337.378	316.776
2 Gæld til realkreditinstitutter	9.794.364	0
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	7.722.924
2 Anden gæld	3.000.000	3.570.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.794.364	11.292.924
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	420.413	347.200
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	538.496
Modtagne forudbetalinger fra kunder	67.696	99.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	26.225
Deposita	420.848	391.044
Anden gæld	64.299	220.554
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	998.256	1.623.103
Gældsforpligtelser i alt	13.792.620	12.916.027
Passiver i alt	15.741.830	14.774.443

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	510.000	1.031.640
Forslag til resultatdisponering	0	70.192
Saldo pr. 31.12.24	510.000	1.101.832

	2024 DKK	2023 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	72.000	50.000
Andre omkostninger til social sikring	-3.342	2.221
Andre personaleomkostninger	3.750	27.822
I alt	72.408	80.043
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	300.413	8.580.072	10.094.777	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	8.070.124
Anden gæld	120.000	3.120.000	3.120.000	3.570.000
I alt	420.413	11.700.072	13.214.777	11.640.124

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre værdipapirer
Dagsværdi pr. 31.12.24	14.900.000	10.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	178.728	0

Opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er baseret på et forventet normaliseret driftsafkast på t.DKK 797 og et afkastkrav på 4,75 % p.a. på boliglejemål og 5,75 % p.a. på erhvervslejemål, hvilket giver et gennemsnitligt afkastkrav på 5,33 % p.a.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den indregnede dagsværdi og anvendt afkastkrav er senest bekræftet af fagkyndig ejendomsmægler i februar 2024.

Andre værdipapirer består af garantikapital i pengeinstitut, der måles til kurs 100.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebrev, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.900, Pantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.156.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for 2024 med t.DKK 310. Pr. 31.12.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 1.839, og balancesummen forøges med t.DKK 2.177.

Det er ikke muligt at foretage et pålideligt skøn over dagsværdien før 01.01.23, hvorfor ændring af sammenligningstallene er sket ultimo 2023 og ikke reguleres tilbage før dette tidspunkt.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.