

HusGruppen Develop ApS

Kirkebakken 8, 5250 Odense SV

CVR-nr. 41 24 99 35

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2022

Ricco Toft Duelund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HusGruppen Develop ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. april 2022

Direktion

Ricco Toft Duelund

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i HusGruppen Develop ApS

Vi har opstillet årsrapporten for HusGruppen Develop ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. april 2022

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36180

Selskabsoplysninger

Selskabet	HusGruppen Develop ApS Kirkebakken 8 5250 Odense SV CVR-nr.: 41 24 99 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 19. marts 2020 Hjemsted: Odense
Direktion	Ricco Toft Duelund
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling af ejendomme, herunder køb og salg af ejendomme, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 28.614, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 173.787.

Selskabet har i året igangsat opførsel af et rækkehus med henblik på udlejning. Udlejningen ikke er påbegyndt.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Bruttofortjeneste		37.327	-18
Personaleomkostninger	1	-60.568	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-23.241	-18
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		93.545	175
Resultat før finansielle poster		70.304	157
Finansielle omkostninger	2	-33.614	-22
Resultat før skat		36.690	135
Skat af årets resultat	3	-8.076	-30
Årets resultat		28.614	105
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		28.614	105
		28.614	105

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	1.098.684	1.005
Investerings-ejendomme under opførsel	4	2.147.502	0
Materielle anlægsaktiver		3.246.186	1.005
Anlægsaktiver i alt		3.246.186	1.005
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.059	0
Selskabsskat		0	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		12.837	0
Tilgodehavender		17.896	5
Likvide beholdninger		0	73
Omsætningsaktiver i alt		17.896	78
Aktiver i alt		3.264.082	1.083

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		133.787	105
Egenkapital		173.787	145
Hensættelse til udskudt skat		55.637	35
Hensatte forpligtelser i alt		55.637	35
Gæld til realkreditinstitutter		733.897	755
Deposita		42.800	43
Langfristede gældsforpligtelser	5	776.697	798
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	23.000	25
Kreditinstitutter		298.241	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		965.056	50
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		953.009	24
Anden gæld		18.655	6
Kortfristede gældsforpligtelser		2.257.961	105
Gældsforpligtelser i alt		3.034.658	903
Passiver i alt		3.264.082	1.083

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	105.173	145.173
Årets resultat	0	28.614	28.614
Egenkapital 31. december	40.000	133.787	173.787

Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	59.716	0
Andre omkostninger til social sikring	852	0
	60.568	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.016	0
Andre finansielle omkostninger	26.598	22
	33.614	22
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-12.837	-5
Årets udskudte skat	20.913	35
	8.076	30

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Investerings- ejendomme under opførsel kr.
Kostpris 1. januar	829.782	0
Tilgang i årets løb	0	2.147.502
Kostpris 31. december	829.782	2.147.502
Værdireguleringer 1. januar	175.357	0
Årets værdireguleringer	93.545	0
Værdireguleringer 31. december	268.902	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.098.684	2.147.502

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Boligejendomme består af en udlejningsejendom i Munkebo. Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	1.092.624	978.138	931.113
Ændring i dagsværdi	114.486	0	-47.025

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	779.534	756.897	23.000	641.897
Deposita	42.800	42.800	0	0
	822.334	799.697	23.000	641.897

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med HusGruppen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 757, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.099.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HusGruppen Develop ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udgifter vedrørende udlejning af ejendommen samt administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.