



HusGruppen Develop ApS

Nørrevoldgade 4, A
5000 Odense C

CVR-nr. 41249935

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2025

Ricco Toft Duelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for HusGruppen Develop ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. marts 2025

Direktion

Ricco Toft Duelund
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HusGruppen Develop ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HusGruppen Develop ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Odense, den 25. marts 2025

Revision 360 Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 44775530

Martin Godskesen
Statsautoriseret revisor
mne34514

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HusGruppen Develop ApS Nørrevoldgade 4, A 5000 Odense C
CVR-nr.	41249935
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Ricco Toft Duelund
Revisor	Revision 360 Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rugårdsvej 46C, 1. th. 5000 Odense C
Telefon	69175500
Hjemmeside	www.revision360.dk
CVR-nr.	44775530

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udvikling og udlejning af ejendomme, herunder køber og salg af ejendomme, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 976.091, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 14.817.907, og en egenkapital på kr. 4.658.918.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		585.736	559.342
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.144.000	-51.530
Driftsresultat		1.729.736	507.812
Andre finansielle indtægter		3.884	3.301
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-137	-93.913
Andre finansielle omkostninger		-482.086	-412.388
Resultat før skat		1.251.397	4.812
Skat af årets resultat		-275.306	-1.239
Årets resultat		976.091	3.573
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		976.091	3.573
Resultatdisponering		976.091	3.573

Balance pr. 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	13.341.000	12.197.001
Materielle anlægsaktiver		13.341.000	12.197.001
Anlægsaktiver		13.341.000	12.197.001
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		450	300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	52.889
Andre tilgodehavender		112	112
Tilgodehavender		562	53.301
Likvide beholdninger		1.476.345	1.461.999
Omsætningsaktiver		1.476.907	1.515.300
Aktiver		14.817.907	13.712.301

Balance pr. 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.618.918	2.261.522
Egenkapital		4.658.918	2.301.522
Hensættelser til udskudt skat		929.359	677.087
Hensatte forpligtelser		929.359	677.087
Gæld til realkreditinstitutter		8.060.933	8.240.933
Modtagne forudbetalinger fra kunder		96.420	95.940
Deposita		189.445	188.540
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.346.798	8.525.413
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		180.000	179.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.455	1.434.194
Selskabsskat		23.034	11.946
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		640.343	575.000
Kortfristede gældsforpligtelser		882.832	2.208.279
Gældsforpligtelser		9.229.630	10.733.692
Passiver		14.817.907	13.712.301
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.261.522	0	2.301.522
Årets resultat	0	976.091	0	976.091
Tilskud fra koncern	0	1.381.305	0	1.381.305
Egenkapital 31. december 2024	40.000	4.618.918	0	4.658.918

Noter

	2024	2023
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.049.682	8.998.153
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	51.530
Kostpris ultimo	9.049.682	9.049.683
Opskrivninger primo	3.147.318	3.198.848
Årets opskrivninger	1.144.000	-51.530
Opskrivninger ultimo	4.291.318	3.147.318
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.341.000	12.197.001

Investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen af investeringsejendommene foretages med udgangspunkt i normaliserede budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Investeringsejendomsporteføljen består af 2 ejendomme, beliggende i Munkebo og Agedrup.

De væsentligste forudsætninger for opgørelsen af dagsværdien for de færdiggjorte rækkehuse er afkastkravet der udgør mellem 4,50 og 5,75%. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi er: årlig leje, driftsudgifter inkl. forventet vedligeholdelse samt depositum og forudbetalt leje. Dagsværdien for færdige rækkehuse er reguleret for en forpligtelse, som er gældende ved eventuelt salg af ejendommene.

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

Ændringer i gennemsnitlige			
afkast	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	4,00%	4,50%	5,00%
Dagsværdi	13.574.000 kr.	12.093.000 kr.	10.908.000 kr.
Ændring i dagsværdi	1.481.000 kr.	0 kr.	-1.185.000 kr.

Ændringer i gennemsnitlige			
afkast	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	5,25%	5,75%	6,25%
Dagsværdi	1.363.000 kr.	1.248.000 kr.	1.152.000 kr.
Ændring i dagsværdi	115.000 kr.	0 kr.	-96.000 kr.

Noter

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.060.933	180.000	7.340.933
Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.420	0	0
Deposita	189.445	0	0
	8.346.798	180.000	7.340.933

4. Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver pr. statusdagen.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HusGruppen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 8.704 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 13.341.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HusGruppen Develop ApS for 2024 er aflagt 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 tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,5% og 5,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.