

## HusGruppen Develop ApS

Nørrevoldgade 4, A  
5000Odense C

CVR-nr. 41249935

### Årsrapport

**1. januar 2025 - 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2026

---

Ricco Toft Duelund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 27. januar 2026

### 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 2025 - 31. december 2025 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 27. januar 2026

### **Revision 360**

#### **Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 44775530

Martin Godskesen  
Statsautoriseret revisor  
mne34514

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HusGruppen Develop ApS Nørrevoldgade 4, A 5000Odense C
CVR-nr.	41249935
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Ricco Toft Duelund
<b>Revisor</b>	Revision 360 Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rugårdsvej 46C, 1. th. 5000Odense C
Telefon	69175500
Hjemmeside	<a href="http://www.revision360.dk">www.revision360.dk</a>
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 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 209.048, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 14.261.903, og en egenkapital på kr. 4.867.967.

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	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>592.764</b>	<b>585.736</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		120.000	1.144.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>712.764</b>	<b>1.729.736</b>
Andre finansielle indtægter		793	3.884
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.180	-137
Andre finansielle omkostninger		-443.383	-482.086
<b>Resultat før skat</b>		<b>267.994</b>	<b>1.251.397</b>
Skat af årets resultat		-58.946	-275.306
<b>Årets resultat</b>		<b>209.048</b>	<b>976.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		209.048	976.091
<b>Resultatdisponering</b>		<b>209.048</b>	<b>976.091</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	13.461.000	13.341.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.461.000</b>	<b>13.341.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.461.000</b>	<b>13.341.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	450
Andre tilgodehavender		0	112
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>562</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>800.903</b>	<b>1.476.345</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>800.903</b>	<b>1.476.907</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.261.903</b>	<b>14.817.907</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.827.967	4.618.918
<b>Egenkapital</b>		<b>4.867.967</b>	<b>4.658.918</b>
Hensættelser til udskudt skat		956.361	929.359
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>956.361</b>	<b>929.359</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.843.097	8.060.933
Modtagne forudbetalinger fra kunder		96.420	96.420
Deposita		189.445	189.445
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.128.962</b>	<b>8.346.798</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		212.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.669	32.455
Selskabsskat		31.944	23.034
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	640.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>308.613</b>	<b>882.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.437.575</b>	<b>9.229.630</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.261.903</b>	<b>14.817.907</b>
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	4.618.919	4.658.919
Årets resultat	0	209.048	209.048
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>4.827.967</b>	<b>4.867.967</b>

## Noter

	2025	2024
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.049.682	9.049.682
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.049.682</b>	<b>9.049.682</b>
Opskrivninger primo	4.291.318	3.147.318
Årets opskrivninger	120.000	1.144.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.411.318</b>	<b>4.291.318</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.461.000</b>	<b>13.341.000</b>

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 6%. 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	13.701.000 kr.	12.205.000 kr.	11.009.000 kr.
Ændring i dagsværdi	1.496.000 kr.	0 kr.	-1.196.000 kr.

Ændringer i gennemsnitlige afkast	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	5,50%	6%	6,50%
Dagsværdi	1.365.000 kr.	1.256.000 kr.	1.162.000 kr.
Ændring i dagsværdi	109.000 kr.	0 kr.	-94.000 kr.

## Noter

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.843.097	212.000	6.912.957
Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.420	0	0
Deposita	189.445	0	0
	<u>8.128.962</u>	<u>212.000</u>	<u>6.912.957</u>

### 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.

<u>2025</u>	<u>2024</u>
_____	_____

### 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. 13.641.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for HusGruppen Develop ApS for 2025 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 deklarerer.

### 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 erhvervsjendomme 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 proventet 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.