



HusGruppen Develop ApS

**Kirkebakken 8
5250 Odense SV**

CVR-nr. 41249935

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 13. februar 2023

Ricco Toft Duelund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for HusGruppen Develop ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 6. februar 2023

Direktion

Ricco Toft Duelund

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HusGruppen Develop ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HusGruppen Develop ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Odense, den 6. februar 2023

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88

Martin Godskesen
Statsautoriseret revisor
mne34514

Selskabsoplysninger

Selskabet	HusGruppen Develop ApS Kirkebakken 8 5250 Odense SV CVR-nr.: 41 24 99 35 Kommune: Odense Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Direktion	Ricco Toft Duelund
Revisor	PK Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rugårdsvej 46C 5000 Odense C Telefon 65 48 73 00 CVR-nr. 31 49 52 88 Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen
Formål	Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling af ejendomme, herunder køb og salg af ejendomme, samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udvikling af ejendomme, herunder køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i selskabets 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.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for HusGruppen Develop ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

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 finansiell 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

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		2022	2021
Bruttofortjeneste		77.717	37.327
Personaleomkostninger	1	-625	-60.568
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		77.092	-23.241
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.929.947	93.545
Driftsresultat - EBIT		3.007.039	70.304
Andre finansielle indtægter		332	0
Andre finansielle omkostninger		-284.029	-33.614
Resultat før skat		2.723.342	36.690
Skat af årets resultat		-599.179	-8.076
Årets resultat		2.124.163	28.614
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.124.163	28.614
		2.124.163	28.614

Balance 31. december

		2022	2021
Investeringsejendomme	2	12.197.000	3.246.186
Materielle anlægsaktiver		12.197.000	3.246.186
ANLÆGSAKTIVER		12.197.000	3.246.186
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.228	5.059
Selskabsskat		32.978	12.837
Andre tilgodehavender		112	0
Tilgodehavender		51.318	17.896
Likvide beholdninger		1.627.819	0
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.679.137	17.896
AKTIVER		13.876.138	3.264.082

Balance 31. december

		2022	2021
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.257.950	133.787
EGENKAPITAL		2.297.950	173.787
Hensættelse til udskudt skat		687.794	55.637
HENSATTE FORPLIGTELSE		687.794	55.637
Prioritetsgæld		8.420.855	733.897
Modtagne forudbetalinger fra kunder		95.940	0
Deposita		187.630	42.800
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.704.425	776.697
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		204.065	23.000
Kreditinstitutter		0	298.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.760	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.340.281	965.056
Anden gæld		0	11.655
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		633.863	953.009
Kortfristede gældsforpligtelser		2.185.969	2.257.961
GÆLDSFORPLIGTELSE		10.890.394	3.034.658
PASSIVER		13.876.138	3.264.082
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	133.787	105.173
Årets resultat	2.124.163	28.614
Overført resultat ultimo	2.257.950	133.787
EGENKAPITAL	2.297.950	173.787
Forslag til resultatdisponering	2.124.163	28.614

Noter

	2022	2021
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	1
Lønninger	0	59.716
Andre omkostninger til social sikring	625	852
Personaleomkostninger	625	60.568

Noter

	Investeringssejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.977.284
Tilgang i årets løb	6.020.868
Kostpris 31. december 2022	8.998.152
Opskrivninger, primo	268.902
Årets opskrivninger	2.929.947
Opskrivninger 31. december 2022	3.198.849
Materielle anlægsaktiver	12.197.001

Investeringssejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen af investeringssejendommene foretages med udgangspunkt i normaliserede budgetter for det kommende år, korigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Investeringssejendomsporteføljen 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 4,75 og 5,75%. Yderlige forudsætninger der er anvendt til opgørelsen af investeringssejendommenes 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 investeringssejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringssejendomme i balancen samt værdi regulering i resultatopgørelsen

Noter

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50% kr.
Afkastprocent	5,25%	5,75%	6,25%
Dagsværdi	1.242.000	1.137.000	1.049.000
Ændring i dagsværdi	105.000	0	-88.000

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav

	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50% kr.
Afkastprocent	4,25%	4,75%	5,25%
Dagsværdi	12.332.000	11.060.000	10.028.000
Ændring i dagsværdi	1.272.000	0	-1.032.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	756.897	8.624.920	204.065	7.799.890
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	95.940	0	0
Deposita	42.800	187.630	0	0
	<u>799.697</u>	<u>8.908.490</u>	<u>204.065</u>	<u>7.799.890</u>

Noter

2022

2021

4 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Ingen kendte.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for HusGruppen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal tillægges dette selskabs skat på t.kr. 32, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.,

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 pr. 31. december 2022 t.kr. 12.197.