

Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS

c/o Dorte Aarup Clemmensen
Assensvej 10
6000 Kolding

CVR-nr. 37 03 55 56

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. maj 2024


dirigent Lars Smedegaard Kjøller

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Hviidsminde 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. maj 2024

Direktion

Dorte Aarup Clemmensen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. maj 2024

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65


Villy Rabe Bech Moustén
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34279

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS c/o Dorte Aarup Clemmensen Assensvej 10 6000 Kolding
	CVR-nr.: 37 03 55 56
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 27. august 2015
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Kolding
Direktion	Dorte Aarup Clemmensen
Ejerforhold	Hviidsminde Holding ApS
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		253.828	448.301
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-181.722</u>	<u>-191.033</u>
Resultat før finansielle poster		72.106	257.268
Finansielle indtægter	2	1	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-311.664</u>	<u>-259.507</u>
Resultat før skat		-239.557	-2.239
Skat af årets resultat	4	<u>26.503</u>	<u>-25.689</u>
Årets resultat		<u>-213.054</u>	<u>-27.928</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-213.054</u>	<u>-27.928</u>
		<u>-213.054</u>	<u>-27.928</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.039.854	7.158.944
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>96.510</u>	<u>159.142</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.136.364</u>	<u>7.318.086</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.136.364</u>	<u>7.318.086</u>
Andre tilgodehavender		18.022	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.943</u>	<u>7.933</u>
Tilgodehavender		<u>26.965</u>	<u>7.933</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>26.965</u>	<u>7.933</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.163.329</u></u>	<u><u>7.326.019</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		74.339	287.393
Egenkapital		124.339	337.393
Hensættelse til udskudt skat		5.337	13.818
Hensatte forpligtelser i alt		5.337	13.818
Banker		1.842.589	2.094.931
Gæld til realkreditinstitutter		2.523.197	2.766.017
Anden gæld		137.600	137.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.503.386	4.998.548
Gæld til realkreditinstitutter	5	242.800	243.000
Banker	5	311.948	376.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.898.783	1.200.654
Selskabsskat		0	34.452
Skyldige moms og afgifter		8.636	53.404
Anden gæld		68.100	68.100
Kortfristede gældsforpligtelser		2.530.267	1.976.260
Gældsforpligtelser i alt		7.033.653	6.974.808
Passiver i alt		7.163.329	7.326.019
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u><u>1</u></u>	<u><u>0</u></u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.377	45.081
Andre finansielle omkostninger	<u>254.287</u>	<u>214.426</u>
	<u><u>311.664</u></u>	<u><u>259.507</u></u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-18.022	34.452
Årets udskudte skat	<u>-8.481</u>	<u>-8.763</u>
	<u><u>-26.503</u></u>	<u><u>25.689</u></u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	712.500	1.046.600
Mellem 1 og 5 år	1.130.089	1.048.331
Langfristet del	<u>1.842.589</u>	<u>2.094.931</u>
Inden for et år	275.300	245.100
Øvrig kortfristet gæld til banker	36.648	131.550
Kortfristet del	<u>311.948</u>	<u>376.650</u>
	<u>2.154.537</u>	<u>2.471.581</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.553.500	1.795.600
Mellem 1 og 5 år	969.697	970.417
Langfristet del	<u>2.523.197</u>	<u>2.766.017</u>
Inden for et år	242.800	243.000
	<u>2.765.997</u>	<u>3.009.017</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	137.600	137.600
Langfristet del	<u>137.600</u>	<u>137.600</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	68.100	68.100
Kortfristet del	<u>68.100</u>	<u>68.100</u>
	<u>205.700</u>	<u>205.700</u>

Noter

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt derved beslægtet virksomhed.

7 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Hviidsminde Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover realkredit pantebreve DKK 4.680.000 til sikkerhed for Nykredit, er dertil sikkerhed for mellemværende pengeinstitut m.v. deponeret ejerpantebrev DKK 4.000.000 med pant i Ejendom. Bogført værdi af pantsat ejendom DKK 7.039.854. Værdi af sikret gæld DKK 4.883.886.