

Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS
c/o Dorte Aarup Clemmensen
6000 Kolding

CVR-nr. 37035556

Årsrapport for
1. januar 2019 - 31. december 2019
(Selskabets 5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17 / 3 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 vedrørende 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 28. februar 2020

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065

Villy Rabe Bech Mousten
statsautoriseret revisor
MNE34279

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS c/o Dorte Aarup Clemmensen 6000 Kolding
	CVR nr.: 37035556
	Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Direktion:	Dorte Aarup Clemmensen
Ejerforhold:	Hviidsminde Holding ApS
Revisor:	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Bygninger	50-100 år	0-10 %

Der afskrives ikke på grunde.

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

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

Skyldig skat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

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

Skyldig skat 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 skatteaktiv indregnes ikke i balancen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		342.307	463.399
Resultat før afskrivninger		342.307	463.399
Afskrivninger		183.364	179.164
Resultat af primær drift		158.943	284.235
Finansielle omkostninger	1	322.005	343.463
Resultat før skat		-163.062	-59.228
Skat af årets resultat	2	-9.674	13.170
Årets resultat		-153.388	-72.398
Resultatdisponering			
Årets resultat		-153.388	-72.398
Overført fra tidligere år		-244.260	-171.863
Til disposition		-397.649	-244.260
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-397.649	-244.260
I alt		-397.649	-244.260

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.516.214	7.635.304
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		336.624	400.898
Materielle anlægsaktiver i alt		7.852.838	8.036.202
Anlægsaktiver i alt		7.852.838	8.036.202
Tilgodehavende selskabsskat		9.467	0
Periodeafgrænsningsposter		7.933	7.933
Tilgodehavender i alt		17.400	7.933
Omsætningsaktiver i alt		17.400	7.933
Aktiver i alt		7.870.238	8.044.135

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført overskud	3	-397.649	-244.260
Egenkapital i alt		-347.649	-194.260
Hensættelse til udskudt skat		32.258	32.465
Hensatte forpligtelser i alt		32.258	32.465
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.506.000	3.735.075
Kreditinstitutter	5	2.249.181	2.506.433
Anden gæld		119.400	119.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.874.581	6.360.908
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		467.842	439.000
Gæld til pengeinstitutter		151.275	140.204
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.602.912	1.141.550
Selskabsskat		0	7.808
Anden gæld		52.718	80.160
Periodeafgrænsningsposter		36.300	36.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.311.048	1.845.023
Gældsforpligtelser i alt		8.185.629	8.205.931
Passiver i alt		7.870.238	8.044.135
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2019	2018
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	49.154	35.931
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>272.851</u>	<u>307.532</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>322.005</u>	<u>343.463</u>

2	Skat af årets resultat	2019	2018
	Årets aktuelle skat	-9.467	7.808
	Årets udskudte skat	-207	5.362
	Regulering af tidl. års skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Skat af årets resultat i alt	<u>-9.674</u>	<u>13.170</u>

3	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	50.000	-244.260	-194.260
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>-153.388</u>	<u>-153.388</u>
	Egenkapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>-397.649</u>	<u>-347.649</u>

4	Gæld til realkreditinstitutter	2019	2018
	Realkreditlån	3.730.946	3.959.875
	Overført til kortfristet gæld	<u>-224.946</u>	<u>-224.800</u>
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>3.506.000</u>	<u>3.735.075</u>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 3.786.000 til betaling efter 5 år

Noter til årsrapporten

5	Kreditinstitutter	2019	2018
	Erhvervslån	2.492.077	2.720.633
	Overført til kortfristet gæld	-242.896	-214.200
	Kreditinstitutter i alt	2.249.181	2.506.433

Af den langfristede gæld forfalder DKK 3.786.000 til betaling efter 5 år

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover realkredit pantebreve DKK 4.680.000 til sikkerhed for Nykredit, er dertil sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. deponeret ejerpantebrev DKK 4.000.000 med pant i Ejendom. Bogført værdi af pantsat ejendom DKK. 7.516.214
Værdi af sikret gæld DKK 6.223.023.

8 Eventualposter

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Dorte Aarup Clemmensen

Som Direktion NEM ID
PID: 9208-2002-2-513693606969
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2020 kl.: 09:04:28
Underskrevet med NemID

Villy Rabe Bech Mousten

Som Revisor NEM ID
RID: 37931135
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2020 kl.: 09:23:16
Underskrevet med NemID

Lars Smedegaard Kjøller

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-024227953336
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2020 kl.: 09:26:18
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1cb1b7caspy53056257

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.