

## **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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. maj 2023

**dirigent Lars Smedegaard Kjøller**



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. maj 2023

Direktion

Dorte Aarup Clemmensen

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed name '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 2022 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 revisors 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 9. maj 2023

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

Villy Rabe Bech Moustén  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34279

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS c/o Dorte Aarup Clemmensen Assensvej 10 6000 Kolding  CVR-nr.: 37 03 55 56  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 27. august 2015 Regnskabsår: 8. regnskabsår  Hjemsted: Kolding
<b>Direktion</b>	Dorte Aarup Clemmensen
<b>Ejerforhold</b>	Hviidsminde Holding ApS
<b>Revisor</b>	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hviidsminde ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

### **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 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:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>448.301</b>	<b>357.227</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-191.033</u>	<u>-191.033</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>257.268</b>	<b>166.194</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-259.507</u>	<u>-290.908</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.239</b>	<b>-124.714</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-25.689</u>	<u>1.239</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-27.928</u></b>	<b><u>-123.475</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-27.928</u>	<u>-123.475</u>
		<b><u>-27.928</u></b>	<b><u>-123.475</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.158.944	7.278.034
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>159.142</u>	<u>231.085</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.318.086</b></u>	<u><b>7.509.119</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.318.086</b></u>	<u><b>7.509.119</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.933</u>	<u>7.933</u>
Tilgodehavender		<u><b>7.933</b></u>	<u><b>7.933</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>7.933</b></u>	<u><b>7.933</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.326.019</b></u></u>	<u><u><b>7.517.052</b></u></u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		287.393	-684.679
<b>Egenkapital</b>		<b>337.393</b>	<b>-634.679</b>
Hensættelse til udskudt skat		13.818	22.581
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>13.818</b>	<b>22.581</b>
Banker		2.094.931	2.340.031
Gæld til realkreditinstitutter		2.766.017	3.018.015
Anden gæld		137.600	137.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.998.548</b>	<b>5.495.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	243.000	234.213
Banker	4	376.650	377.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.200.654	1.904.603
Selskabsskat		34.452	5.170
Skyldige moms og afgifter		53.404	45.068
Anden gæld		68.100	66.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.976.260</b>	<b>2.633.504</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.974.808</b>	<b>8.129.150</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.326.019</b>	<b>7.517.052</b>
Hovedaktivitet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	45.081	64.523
Andre finansielle omkostninger	<u>214.426</u>	<u>226.385</u>
	<u><b>259.507</b></u>	<u><b>290.908</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	34.452	5.170
Årets udskudte skat	<u>-8.763</u>	<u>-6.409</u>
	<u><b>25.689</b></u>	<u><b>-1.239</b></u>

Noter

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	1.046.600	1.319.171
Mellem 1 og 5 år	<u>1.048.331</u>	<u>1.020.860</u>
Langfristet del	<u>2.094.931</u>	<u>2.340.031</u>
Inden for et år	245.100	238.768
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>131.550</u>	<u>138.882</u>
Kortfristet del	<u>376.650</u>	<u>377.650</u>
	<b><u>2.471.581</u></b>	<b><u>2.717.681</u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.795.600	2.037.932
Mellem 1 og 5 år	<u>970.417</u>	<u>980.083</u>
Langfristet del	<u>2.766.017</u>	<u>3.018.015</u>
Inden for et år	<u>243.000</u>	<u>234.213</u>
	<b><u>3.009.017</u></b>	<b><u>3.252.228</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>137.600</u>	<u>137.600</u>
Langfristet del	<u>137.600</u>	<u>137.600</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>68.100</u>	<u>66.800</u>
Kortfristet del	<u>68.100</u>	<u>66.800</u>
	<b><u>205.700</u></b>	<b><u>204.400</u></b>

## Noter

### **5 Hovedaktivitet**

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

### **6 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.

### **7 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 7.158.944. Værdi af sikret gæld DKK 5.480.598.