

Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus ApS
Assensvej 10
6000 Kolding

CVR-nr. 38 75 89 34

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den ^{26/12} 2018

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 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus 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 18. april 2018

Direktion:



Lars Smedegaard Kjøller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 18. april 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Villy Rabe Bech Moustén
statsautoriseret revisor
MNE34279

Selskabsoplysninger

Selskabet: Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus ApS
Assensvej 10
6000 Kolding

CVR nr.: 38 75 89 34

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion: Lars Smedegaard Kjøller

Ejerforhold: Hviidsminde Holding ApS

Revisor: Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Der afskrives ikke på grunde.

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
Bygninger	40 år	50 %

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 salgsspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK
Bruttofortjeneste		<u>223.721</u>
Resultat før afskrivninger		<u>223.721</u>
Afskrivninger		<u>87.978</u>
Resultat af primær drift		<u>135.743</u>
Finansielle omkostninger		<u>151.294</u>
Resultat før skat		<u>-15.550</u>
Skat af årets resultat	1	<u>15.928</u>
Årets resultat		<u>-31.478</u>
Resultatdisponering		
Årets resultat		-31.478
Overført fra tidligere år		<u>3.280.376</u>
Til disposition		<u>3.248.898</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år		<u>3.248.898</u>
I alt		<u>3.248.898</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u> DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>8.164.502</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.164.502</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.164.502</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>4.502</u>
Tilgodehavender i alt		<u>4.502</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.502</u>
Aktiver i alt		<u>8.169.004</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u> DKK
Passiver		
Virksomhedskapital	2	50.000
Overført overskud	2	<u>3.248.898</u>
Egenkapital i alt		<u>3.298.898</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>41.850</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>41.850</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	<u>4.131.052</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.131.052</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		314.000
Gæld til pengeinstitutter		153.655
Gæld til tilknyttede virksomheder		96.000
Selskabsskat		15.928
Anden gæld		100.496
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.125</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>697.204</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.828.256</u>
Passiver i alt		<u>8.169.004</u>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Eventualposter	6	

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2017
	Årets aktuelle skat	15.928
	Årets udskudte skat	0
	Regulering af tidl. års skat	0
	Skat af årets resultat i alt	15.928

2	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overkurs v. emision	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	50.000	3.280.376	0	3.330.376
	Overførsel	0	0	3.280.376	3.280.376
	Årets resultat	0	-3.280.376	-31.478	-3.311.854
	Egenkapital ultimo	50.000	0	3.248.898	3.298.898

3	Gæld til realkreditinstitutter	2017
	Realkredit Nordre Ringgade 100	802.877
	Realkredit Grenåvej 117	3.642.175
	Overført til kortfristet gæld	-314.000
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.131.052

Af den langfristede gæld forfalder DKK 2.867.000 til betaling efter 5 år

4 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udleje fast ejendom.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 5.133.000 samt skadesløsbrev DKK 12.500 og ejerpantebrev DKK 2.000.000 med pant i ejendomme.

Noter til årsrapporten

6 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.