


Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus ApS
Assensvej 10
6000 Kolding

CVR-nr. 38 75 89 34

Årsrapport for
1. januar 2018 - 31. december 2018
(Selskabets 2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/4 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 2. april 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 2. april 2019

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.

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 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.

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 salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		388.776	223.721
Resultat før afskrivninger		388.776	223.721
Afskrivninger		87.976	87.978
Resultat af primær drift		300.800	135.743
Finansielle omkostninger	1	127.894	151.294
Resultat før skat		172.905	-15.550
Skat af årets resultat	2	57.376	15.928
Årets resultat		115.529	-31.478
 Resultatdisponering			
Årets resultat		115.529	-31.478
Overført fra tidligere år		3.248.898	3.280.376
Til disposition		3.364.427	3.248.898
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		3.364.427	3.248.898
I alt		3.364.427	3.248.898

Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>8.282.546</u>	<u>8.164.502</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.282.546</u>	<u>8.164.502</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.282.546</u>	<u>8.164.502</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>4.502</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>4.502</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>4.502</u>
Aktiver i alt		<u>8.282.546</u>	<u>8.169.004</u>

Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført overskud	3	3.364.427	3.248.898
Egenkapital i alt		3.414.427	3.298.898
Andre hensatte forpligtelser		41.850	41.850
Hensatte forpligtelser i alt		41.850	41.850
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.810.817	4.131.052
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.810.817	4.131.052
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		318.200	314.000
Gæld til pengeinstitutter		124.523	153.655
Gæld til tilknyttede virksomheder		393.358	96.000
Selskabsskat		57.376	15.928
Anden gæld		108.997	100.496
Periodeafgrænsningsposter		13.000	17.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.015.453	697.204
Gældsforpligtelser i alt		4.826.270	4.828.256
Passiver i alt		8.282.546	8.169.004
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter	7		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2018	2017	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.767	0	
	Øvrige finansielle omkostninger	118.127	151.294	
	Finansielle omkostninger i alt	127.894	151.294	
2	Skat af årets resultat	2018	2017	
	Årets aktuelle skat	57.376	15.928	
	Årets udskudte skat	0	0	
	Regulering af tidl. års skat	0	0	
	Skat af årets resultat i alt	57.376	15.928	
3	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	50.000	3.248.898	3.298.898
	Årets resultat	0	115.529	115.529
	Egenkapital ultimo	50.000	3.364.427	3.414.427
4	Gæld til realkreditinstitutter	2018	2017	
	Realkredit Nordre Ringgade 100	691.499	802.877	
	Realkredit Grenåvej 117	3.437.518	3.642.175	
	Overført til kortfristet gæld	-318.200	-314.000	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.810.817	4.131.052	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 2.530.000 til betaling efter 5 år

5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udleje fast ejendom.

Noter til årsrapporten

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter samt 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. Værdi af sikret gæld DKK 4.253.540. Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør DKK 8.282.547.

7 **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.