

## **Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus ApS**

Assensvej 10  
6000 Kolding

CVR-nr. 38 75 89 34

### **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

	<b>Side</b>
<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 2023 for Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus 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

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 - 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.

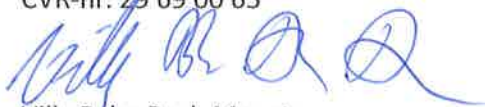
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 Aarhus ApS  
Assensvej 10  
6000 Kolding

CVR-nr.: 38 75 89 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 30. juni 2017

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Kolding

### Direktion

Lars Smedegaard Kjøller

### Ejerforhold

Hviidsminde Holding ApS

### Revisor

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus 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

### **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 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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

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.

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	40 år	50 %

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>462.958</b>	<b>547.516</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-133.190</u>	<u>-133.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>329.768</b>	<b>414.516</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-377.841</u>	<u>-224.113</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-48.073</b>	<b>190.403</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-10.692</u>	<u>-63.118</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-58.765</b></u>	<u><b>127.285</b></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-58.765</u>	<u>127.285</u>
		<u><b>-58.765</b></u>	<u><b>127.285</b></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>11.265.562</u>	<u>11.216.552</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>11.265.562</u>	<u>11.216.552</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.265.562</u>	<u>11.216.552</u>
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>32.697</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>32.697</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>32.697</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>11.298.259</u>	<u>11.216.552</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>3.732.720</u>	<u>3.791.484</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.782.720</u></b>	<b><u>3.841.484</u></b>
Andre hensættelser		<u>86.850</u>	<u>86.850</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>86.850</u></b>	<b><u>86.850</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.776.112</u>	<u>5.108.118</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.776.112</u></b>	<b><u>5.108.118</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	348.400	368.600
Banker	4	149.664	91.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.008.944	1.457.872
Selskabsskat		10.692	63.118
Skyldige moms og afgifter		0	39.195
Anden gæld		33.000	33.000
Periodeafgrænsningsposter		34.600	34.600
Deposita		<u>67.277</u>	<u>91.727</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.652.577</u></b>	<b><u>2.180.100</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.428.689</u></b>	<b><u>7.288.218</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.298.259</u></b>	<b><u>11.216.552</u></b>
Hovedaktivitet	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	62.955	54.222
Andre finansielle omkostninger	<u>314.886</u>	<u>169.891</u>
	<b><u>377.841</u></b>	<b><u>224.113</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>10.692</u>	<u>63.118</u>
	<b><u>10.692</u></b>	<b><u>63.118</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.758.500	3.922.100
Mellem 1 og 5 år	<u>1.017.612</u>	<u>1.186.018</u>
Langfristet del	4.776.112	5.108.118
Inden for et år	<u>348.400</u>	<u>368.600</u>
	<u><b>5.124.512</b></u>	<u><b>5.476.718</b></u>

## Noter

### 5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udleje fast ejendom.

### 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

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter samt pengeinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 7.371.000 samt skadeløsbrev DKK 12.000 og ejerpantebrev DKK 1.300.000 med pant i ejendomme. Værdi af sikret gæld DKK 5.124.512.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør DKK 11.216.552.