

Ejendomsselskabet Hviidsminde Aarhus ApS
Assensvej 10
6000 Kolding

CVR-nr. 38 75 89 34

Årsrapport for
1. januar 2019 - 31. december 2019
(Selskabets 3. 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 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 28. februar 2020

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 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 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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
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	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		390.910	388.776
Resultat før afskrivninger		390.910	388.776
Afskrivninger		89.115	87.976
Resultat af primær drift		301.795	300.800
Finansielle omkostninger	1	246.524	127.894
Resultat før skat		55.271	172.905
Skat af årets resultat	2	31.746	57.376
Årets resultat		23.525	115.529
Resultatdisponering			
Årets resultat		23.525	115.529
Overført fra tidligere år		3.364.427	3.248.898
Til disposition		3.387.951	3.364.427
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		3.387.951	3.364.427
I alt		3.387.951	3.364.427

Balance 31. december

	Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>9.557.274</u>	<u>8.282.546</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.557.274</u>	<u>8.282.546</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.557.274</u>	<u>8.282.546</u>
Andre tilgodehavender		<u>304.630</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>304.630</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.130.365</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>1.130.365</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.434.995</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>10.992.268</u>	<u>8.282.546</u>

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført overskud	3	3.387.951	3.364.427
Egenkapital i alt		3.437.951	3.414.427
Andre hensatte forpligtelser		41.850	41.850
Hensatte forpligtelser i alt		41.850	41.850
Gæld til realkreditinstitutter	4	6.282.607	3.810.817
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.282.607	3.810.817
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		484.037	318.200
Gæld til pengeinstitutter		0	124.523
Gæld til tilknyttede virksomheder		598.326	393.358
Selskabsskat		31.746	57.376
Anden gæld		115.751	108.997
Periodeafgrænsningsposter		0	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.229.860	1.015.453
Gældsforpligtelser i alt		7.512.467	4.826.270
Passiver i alt		10.992.268	8.282.546
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter	7		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2019	2018	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.112	9.767	
	Øvrige finansielle omkostninger	227.412	118.127	
	Finansielle omkostninger i alt	246.524	127.894	
2	Skat af årets resultat	2019	2018	
	Årets aktuelle skat	31.746	57.376	
	Årets udskudte skat	0	0	
	Regulering af tidl. års skat	0	0	
	Skat af årets resultat i alt	31.746	57.376	
3	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Egenkapital i
		kapital	overskud	alt
	Saldo primo	50.000	3.364.427	3.414.427
	Årets resultat	0	23.525	23.525
	Egenkapital ultimo	50.000	3.387.951	3.437.951
4	Gæld til realkreditinstitutter	2019	2018	
	Realkredit Nordre Ringgade 100	579.002	691.499	
	Realkredit Grenåvej 117	6.187.643	3.437.518	
	Overført til kortfristet gæld	-484.037	-318.200	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.282.607	3.810.817	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 4.505.117 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 7.371.000 samt skadesløsbrev DKK 12.000 og ejerpantebrev DKK. 1.300.000 med pant i ejendomme. Værdi af sikret gæld DKK 6.766.644. Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør DKK 9.557.274.

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.

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.

Lars Smedegaard Kjøller

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-024227953336
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2020 kl.: 08:53:05
Underskrevet med NemID

Villy Rabe Bech Mousten

Som Revisor NEM ID
RID: 37931135
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2020 kl.: 09:24:53
Underskrevet med NemID

Lars Smedegaard Kjøller

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-024227953336
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2020 kl.: 09:28:30
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 720037deSWKPF53056513