

# Hotel Hvide Hus ApS

Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 30 23 88 34

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.05.16

Jakob Axel Nielsen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aalborg**  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Hotel Hvide Hus ApS  
Vestre Havnepromenade 21  
9000 Aalborg  
Telefon: 98 12 67 00  
Telefax: 98 12 67 55  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 30 23 88 34

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Calum

---

**Direktion**

---

Henrik Calum  
Jesper Korsbæk Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Hotel Hvide Hus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2016

**Direktionen**

Henrik Calum

Jesper Korsbæk Jensen

**Bestyrelsen**

Henrik Calum  
Formand

## Til kapitalejeren i Hotel Hvide Hus ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Hvide Hus ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 29. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udvikling, opførelse og salg af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.803.226 mod DKK 582.795 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.898.340.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.668.953</b>	<b>1.515.196</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.954.660	-324.906
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.714.293</b>	<b>1.190.290</b>
Andre finansielle indtægter	3	277
Andre finansielle omkostninger	-3.289.392	-607.772
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-3.289.389</b>	<b>-607.495</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.424.904</b>	<b>582.795</b>
1 Skat af årets resultat	1.378.322	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.803.226</b>	<b>582.795</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Overført resultat	2.803.226	582.795
<b>I alt</b>	<b>2.803.226</b>	<b>582.795</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	132.584.666	128.864.028
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.224.255	14.721.340
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>145.808.921</b>	<b>143.585.368</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>145.808.921</b>	<b>143.585.368</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.305.880	0
	Tilgodehavende selskabsskat	27.841	583.340
	Andre tilgodehavender	78.000	574.258
	Periodeafgrænsningsposter	99.500	198.500
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.511.221</b>	<b>1.356.098</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.114.689</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.625.910</b>	<b>1.356.098</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>153.434.831</b>	<b>144.941.466</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	7.000.000	7.000.000
	Overført resultat	-1.101.660	-3.814.254
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.898.340</b>	<b>3.185.746</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.344.218	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.344.218</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	14.116.375	15.179.716
	Kreditinstitutter i øvrigt	111.500.000	111.500.000
	Anden gæld	2.499.454	2.380.981
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>128.115.829</b>	<b>129.060.697</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.500.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	453.149	745.023
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.500.000	9.550.000
	Anden gæld	623.295	2.400.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.076.444</b>	<b>12.695.023</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>143.192.273</b>	<b>141.755.720</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>153.434.831</b>	<b>144.941.466</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser

8 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger og installationer	40	90
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Grunde afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	4.344.218	0
Regulering af tidligere års skat	-5.722.540	0
I alt	-1.378.322	0

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	180.807.507	14.970.854
Tilgang i året	4.178.213	0
Kostpris pr. 31.12.15	184.985.720	14.970.854
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	51.943.479	249.514
Afskrivninger i året	457.575	1.497.085
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	52.401.054	1.746.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	132.584.666	13.224.255
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.15	2.537.189	0

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	2.000.000	-61.599.408
Kapitalforhøjelse	5.000.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	59.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	582.795
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-1.797.641
Saldo pr. 31.12.14	7.000.000	-3.814.254

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	7.000.000	-3.814.254
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-118.473
Forslag til resultatdisponering	0	2.803.226
Skat af egenkapitalbevægelser	0	27.841
Saldo pr. 31.12.15	7.000.000	-1.101.660

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	2.000.000	0	0	0
Kapitalforhøjelse	5.000.000	0	0	0
Saldo, ultimo	7.000.000	0	0	0



#### 4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	2.500.000	0	16.616.375	15.179.716
Kreditinstitutter i øvrigt	0	111.500.000	111.500.000	111.500.000
Anden gæld	0	983.273	2.499.454	2.380.981
I alt	2.500.000	112.483.273	130.615.829	129.060.697

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

#### 6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt t.DKK 158.187, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 132.585.

#### 7. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

#### 8. Nærtstående parter

Hotel Hvide Hus ApS indgår sammen med Calum Ejendomsinvest A/S i koncernregnskabet for Calum Capital A/S, Aalborg.