

**Det Hvide Hus, Herning A/S**

**Rolighedsvej 28, 1. sal  
7400 Herning**

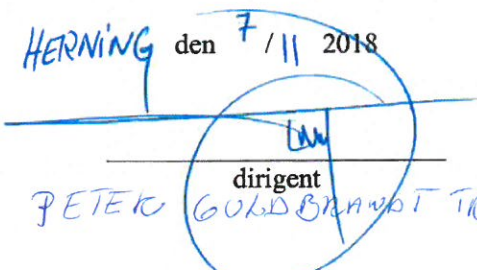
**CVR-nr. 32 67 20 19**

## ÅRSRAPPORT

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

HERNING den 7 / 11 2018

  
dirigent  
PETER GOLDBRANT TROMBORG

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Det Hvide Hus, Herning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

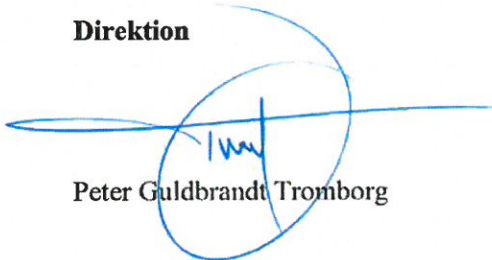
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7 / 11 2018

### Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

### Bestyrelse



Finn Poulsen  
formand



Ole Nielsen



Lasse Søndergaard Christensen



Søren Rahbek Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Det Hvide Hus, Herning A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Det Hvide Hus, Herning A/S for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme. Forholdet har ikke medført modifikationer til vores konklusion.

##### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

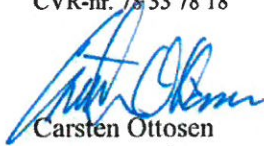
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 7/11 2018

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen

statsaut. revisor

mne26913

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Det Hvide Hus, Herning A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	Telefon: 97 12 41 18 Telefax: 96 16 41 18
	CVR-nr.: 32 67 20 19 Stiftet: 15. januar 2010 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Finn Poulsen, formand Ole Nielsen Lasse Søndergaard Christensen Søren Rahbek Hansen
<b>Direktion</b>	Peter Guldbrandt Tromborg
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning  statsaut. revisor Carsten Ottosen revisor Ole Ravn Callesen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende domicilejendom i større handelsby i provinsen, udlejet til bonitetsstærk lejer indenfor liberalt erhverv på lang uopsigelig lejekontrakt. Ejendommen, der er bevaringsværdig og i god vedligeholdt stand, er en særdeles markant bygning med stor synlighed på attraktiv beliggenhed
- selskabets investeringsstrategi for ejendomme er langsigtet
- finansieringsplan med lang løbetid
- ca. 68% af fremmedkapitalen er med fast rente, heraf ca. 82% med restløbetid på 2,5 år og ca. 18% med restløbetid på 1,75 år
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fast rente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontaktvilkår om indeksring af huslejen med årlig minimumsstigningstakt
- værdiansættelsen af ejendommen er baseret på salgspris for selskabets aktier umiddelbart før 30/6 2016. Indeksring af huslejen i indeværende regnskabsår modsvarer en stigning i nettoafkast på statusdagen til 5,38%

Med indregning af ovennævnte forhold vurderes dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på statusdagen som uændrede.

Ledelsen gør sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau herunder indgået rentesikring er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift af selskabets ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Det Hvide Hus, Herning A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af prioritetslån, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og positive reguleringer med fradrag af skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver". Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

#### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris

## Anvendt regnskabspraksis

svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse****1. juli - 30. juni**

Note	2017/18	2016/17 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.528.109	1.499
Investeringsejendommens driftsomkostninger.....	-228.528	-170
Andre eksterne omkostninger .....	-109.724	-109
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.189.857</b>	<b>1.220</b>
Andre finansielle indtægter.....	87	0
Andre finansielle omkostninger.....	-628.036	-718
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>561.908</b>	<b>502</b>
2 Skat af årets resultat.....	-123.366	-102
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>438.542</b>	<b>400</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	438.542	400
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>438.542</b>	<b>400</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	23.000.000	23.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>23.000.000</b>	<b>23.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>23.000.000</b>	<b>23.000</b>
Selskabsskat .....	0	13
Andre tilgodehavender .....	0	49
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>62</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>62</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>23.000.000</b>	<b>23.062</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	1.000.000	1.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	2.286.239	2.286
Overført resultat .....	2.398.506	1.960
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.684.745</b>	<b>5.246</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	827.000	817
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>	<b>827.000</b>	<b>817</b>
Prioritetsgæld.....	10.915.825	11.060
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>10.915.825</b>	<b>11.060</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	164.431	162
Kreditinstitutter.....	5.249.450	5.698
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	10.503	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	29.129	69
Selskabsskat .....	101.366	0
Anden gæld.....	17.551	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5.572.430</b>	<b>5.939</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>16.488.255</b>	<b>16.999</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>23.000.000</b>	<b>23.062</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017/18	2016/17 kr. 1.000
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for usikkerhed, ved måling af ejendom til dagsværdi, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendommen er baseret på ejendommens værdiansættelse i forbindelse med salg af selskabets aktier umiddelbart før 30/6 2016 svarende til et aktuelt nettoafkast på 5,38%.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	113.366	94
Regulering udskudt skat.....	10.000	8
	<b>123.366</b>	<b>102</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. juli 2017.....		20.068.924
Årets tilgang.....		0
Afgang.....		0
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>		<b>20.068.924</b>
Opskrivninger 1. juli 2017.....		2.931.076
<b>Opskrivninger 30. juni 2018.....</b>		<b>2.931.076</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2017.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		0
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2018.....</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>		<b>23.000.000</b>

## Noter

	1/7 2017	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2018
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	1.000.000	0	1.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	2.286.239	0	2.286.239
Overført resultat .....	1.959.964	438.542	2.398.506
	<b>5.246.203</b>	<b>438.542</b>	<b>5.684.745</b>

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á kr. 1.000.

Kurs indre værdi udgør 568.

	1/7 2017 Gæld i alt	30/6 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	11.223.017	11.080.256	164.431	7.741.174
	<b>11.223.017</b>	<b>11.080.256</b>	<b>164.431</b>	<b>7.741.174</b>

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 11.215.400 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 23.000.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerantebrev på kr. 7.200.000 i selskabets ejendom.