

Det Hvide Hus, Herning A/S

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

CVR-nr. 32 67 20 19

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

HERNING den 30/9 2016


Dirigent

PETER GULDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Det Hvide Hus, Herning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

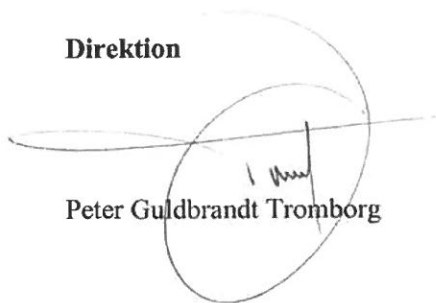
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. september 2016

Direktion



Peter Guldbrandt Tromborg

Bestyrelse



Finn Poulsen
Formand



Søren Ralbæk Hansen



Ole Nielsen



Lasse Søndergaard
Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Det Hvide Hus, Herning A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Det Hvide Hus, Herning A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer


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.

Herning, den 5. september 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Det Hvide Hus, Herning A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	Telefon: 97 12 41 18 Telefax: 96 16 41 18 E-mail: jm@projekta.dk
	CVR-nr.: 32 67 20 19 Stiftet: 15. januar 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Finn Poulsen, formand Ole Nielsen Lasse Søndergaard Christensen Søren Rahbek Hansen
Direktion	Peter Guldbrandt Tromborg
Revisor	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 erhvervsjendomme 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 vedligeholdet stand, er en særdeles markant bygning med stor synlighed på attraktiv beliggenhed
- selskabets investeringsstrategi for ejendomme er langsigtet
- finansieringsplan med lang løbetid
- ca. 70% af fremmedkapitalen er med fast rente, heraf ca. 80% med restløbetid på 4,5 år og ca. 20% med restløbetid på 3,75 år
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fast rente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontaktvilkår om indeksering af huslejen med årlig minimumsstigningstakt
- i regnskabsåret er der indgået aftale med lejeren om ændring af huslejen, udvidelse af lejemålet og væsentlig forlængelse af uopsigelig lejeperiode

Ved udgangen af regnskabsåret er ejendommen handlet ved en selskabsoverdragelse. I overensstemmelse med overdragelsesaftalen er dagsværdien ændret til et nettoafkast der modsvarer 5,13% p.a.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I det samlede årsresultat er indeholdt urealiseret kursregulering til dagsværdi af obligationsrestgæld og urealiseret værdiregulering af ejendommen samt engangsomkostninger vedr. lejeaftaler. Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende, hvilket kan belyses således (Beløb angivet i 1.000 kr.):

Regnskabsmæssigt resultat før skat	2.943
Tilbageregulering af urealiserede poster:	
Regulering af dagsværdi af obligationslån	202
Regulering af dagsværdi af ejendomme, afkastbaseret.....	-2.996
Engangsomkostninger vedr. fraflyttende lejere og honorar ny lejekontrakt.....	175
Ejendommens driftresultat	324

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Ledelsesberetning

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 og likviditet af selskabets ejendom.

Investeringen er langsigtet og er karakteriseret ved, at valg af realisationstidspunkt vil hænge nøje sammen med, om salgspriser på det givne tidspunkt afspejler selskabets målsætning for værdistigninger.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Det Hvide Hus, Herning A/S for 2015/16 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 finansiel 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 finansiel 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende terminsforretninger 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 erhvervsejendomme 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 nominal 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%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten ”Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver”.

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	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.464.697	1.498
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-460.880	-158
Andre eksterne omkostninger	-128.235	-112
BRUTTORESULTAT	875.582	1.228
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	2.996.379	-65
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-201.877	140
DRIFTSRESULTAT	3.670.084	1.303
Andre finansielle omkostninger.....	-727.075	-736
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.943.009	567
2 Skat af årets resultat.....	-647.518	-132
ÅRETS RESULTAT	2.295.491	435
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	1.033.465	0
Overført resultat.....	1.262.026	435
DISPONERET I ALT	2.295.491	435

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	23.000.000	19.748
Materielle anlægsaktiver	23.000.000	19.748
ANLÆGSAKTIVER	23.000.000	19.748
Andre tilgodehavender	0	86
Udskudt skatteaktiv	0	220
Tilgodehavender	0	306
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	306
AKTIVER	23.000.000	20.054

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	1.033.465	0
Overført resultat	1.415.518	154
4 EGENKAPITAL.....	3.448.983	1.154
Hensættelse til udskudt skat.....	415.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	415.000	0
Prioritetsgæld	12.949.232	12.907
Kreditinstitutter	4.348.165	4.624
5 Langfristede gældsforpligtelser	17.297.397	17.531
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	437.389	426
Kreditinstitutter	1.246.702	738
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.942	49
Selskabsskat	73.887	107
Anden gæld	14.338	70
Periodeafgrænsningsposter	1.362	-21
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.838.620	1.369
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	19.136.017	18.900
PASSIVER.....	23.000.000	20.054
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015/16	2014/15 kr. 1.000
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
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 investerings-ejendommen er baseret på ejendommens værdiansættelse i forbindelse med salg af selskabets aktier umiddelbart før statusdagen svarende til et nettoafkast på 5,13%.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	12.518	100
Regulering udskudt skat.....	635.000	32
	<u>647.518</u>	<u>132</u>
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli 2015.....	19.813.302	
Årets tilgang.....	255.622	
Afgang	0	
Kostpris 30. juni 2016.....	20.068.924	
Opskrivninger	2.931.076	
Opskrivninger 30. juni 2016	2.931.076	
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	-65.302	
Korrektion af tidligere nedskrivning.....	65.302	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	23.000.000	

Noter

	1/7 2015	Netto bevægelser	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	1.000.000	0	0	1.000.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	0	1.033.465	0	1.033.465
Overført resultat	153.492	0	1.262.026	1.415.518
	1.153.492	1.033.465	1.262.026	3.448.983

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á kr. 1.000.

Kurs indre værdi udgør 345.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.534.922	13.109.951	160.719	9.787.000
Kreditinstitutter	4.624.835	4.624.835	276.670	3.124.183
	16.159.757	17.734.786	437.389	12.911.183

6 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. 11.534.922 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 23.000.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 7.200.000 i selskabets ejendom.