

Hvide Hus Vej 1 ApS

Skolegade 7, 1. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 83 52 53

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017.

Heinz-Eckhard Dombrowski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Hvide Hus Vej 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. februar 2017

Direktion

Heinz-Eckhard Dombrowski

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Hvide Hus Vej 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hvide Hus Vej 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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, 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 revisorerets Ethiske 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 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Henrik Rummenhoff
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Hvide Hus Vej 1 ApS Skolegade 7, 1. th 8000 Aarhus C |
| | CVR-nr.: 35 83 52 53 |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Direktion | Heinz-Eckhard Dombrowski |
| Revisor | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj |
| Modervirksomhed | Alpha Property A/S |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -414 t.kr. mod -598 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 981 t.kr. mod -617 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hvide Hus Vej 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægt samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hvide Hus Vej 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/10 2015 - 30/9 2016 kr. | 23/4 2014 - 30/9 2015 t.kr. |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|
| Bruttotab | -414.194 | -598 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.886.065 | 0 |
| Driftsresultat | 1.471.871 | -598 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -179.241 | -193 |
| Resultat før skat | 1.292.630 | -791 |
| Skat af årets resultat | -311.967 | 174 |
| Årets resultat | 980.663 | -617 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 980.663 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -617 |
| Disponeret i alt | 980.663 | -617 |

Balance 30. september

| Aktiver | | 2016 | 2015 |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u> | | kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 6.000.000 | 4.114 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.000.000</u> | <u>4.114</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>6.000.000</u> | <u>4.114</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Udskudte skatteaktiver | 0 | 174 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>29</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>203</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>8.614</u> | <u>8</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>8.614</u> | <u>211</u> |
| | Aktiver i alt | <u>6.008.614</u> | <u>4.325</u> |

Balance 30. september

| Passiver | 2016 | 2015 |
|--|------------------|--------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| 4 Overført resultat | 363.187 | -617 |
| Egenkapital i alt | 443.187 | -537 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 137.808 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 137.808 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.301.768 | 2.360 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.055.851 | 2.428 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.357.619 | 4.788 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 30.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000 | 12 |
| Anden gæld | 28.000 | 62 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 70.000 | 74 |
| Gældsforpligtelser i alt | 5.427.619 | 4.862 |
| Passiver i alt | 6.008.614 | 4.325 |
| | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Noter

| | 1/10 2015 - 30/9 2016 <u>kr.</u> | 23/4 2014 - 30/9 2015 <u>t.kr.</u> |
|--|--|--|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 134.634 | 111 |
| Andre finansielle omkostninger | 44.607 | 82 |
| | 179.241 | 193 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2015 | 4.113.935 | 4.114 |
| Kostpris 30. september 2016 | 4.113.935 | 4.114 |
| Årets regulering til dagsværdi | 1.886.065 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2016 | 1.886.065 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 | 6.000.000 | 4.114 |
| <p>Ved opgørelse af den skønnede dagsværdi er der anvendt grundlag for indgået aftale om en mulig overtagelse af ejendommen mellem uafhængige parter. Den skønnede dagsværdi anses derfor at være opgjort til markedsværdien</p> | | |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2015 | 80.000 | 80 |
| | 80.000 | 80 |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2015 | -617.476 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 980.663 | -617 |
| | 363.187 | -617 |

Noter

| | | | 30/9 2016 kr. | 30/9 2015 t.kr. |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 30/9 2016 kr. | Gæld i alt 30/9 2015 t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 30.000 | 2.181.767 | 2.331.768 | 2.360 |
| | 30.000 | 2.181.767 | 2.331.768 | 2.360 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er en sikkerhedsstillelse i form af et ejerpantebrev på ejendommen på kr. 2.600.000.

7. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Alpha Property A/S, CVR-nr. 34077886 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte og renter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.